Choix d'aujourd'hui, options pour demain : loger nos aînés dans la prochaine décennie

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

BRITISH COLUMBIA HOUSING MANAGEMENT COMMISSION

Choix d'aujourd'hui, options pour demain : loger nos aînés dans la prochaine décennie

Canada

93-02832/

DONNÉES DE CATALOGAGE AVANT PUBLICATION (CANADA)

Vedette principale au titre :

Choix d'aujourd'hui, options pour demain : loger nos aînés dans la prochaine décennie : comptes-rendu de la conférence
Publ. aussi en anglais sous le titre : Choices today, options tomorrow.
«25 - 27 juin 1990, Vancouver.»
«LNH/NHA 6445»
ISBN 0-662-96684-8
N° de cat. MAS NH13-I/10-1991F

1. Personnes âgées — Logement — Colombie-Britannique — Congrès. I. Société canadienne d'hypothèques et de logement. II. Titre : Choices today, options tomorrow.
HD7287.92C33B714 1991 363.5'946'0971
C91-098571-5

©1991, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : Centre des relations publiques, SCHL

Table des matières

Introduction 7

Résumé 11

Cérémonie d'ouverture 15
- L'honorable Alan Redway
- Norman Jacobsen
- Libby Davies

Plénière d'ouverture 19
- Archevêque Ted Scott
- Dr Gloria Gutman

Déjeuner-causerie 27
- Gordon Campbell

Dîner-causerie 29
- Paul Pallan

Plénière 2 : Innovations : Programmes et projets du Canada et du monde entier 31
- Dr Neena L. Chappell
- Debra Darke

Atelier 1A : Habiliter les aînés — Se mobiliser pour le changement 37
- Stephanie Riley

Atelier 1B : Qu'est-ce que je veux vraiment? — Aperçu de la planification du genre de retraite 41
- Charlotte Murray
- Elizabeth Bristowe
- Nadine Asante
- Anne Duggan

Atelier 1C : L'achat d'un chez-soi pour la retraite — Dialogue avec des architectes et des promoteurs 47
- Michael Audain
- Graham Crockart
- Jim Wilson
- Anne Spicer

Atelier 1D : L'importance de la conception — Une occasion de participation 53
Ron Yuen
John Davidson

Atelier 1E : Des stratégies financières pour la retraite 57
Bill Turner
Doug Pronovost
Bob Saunders

Atelier 2A : Le gouvernement local — Un catalyseur ou un obstacle à l'innovation? 63
Gwyn Symmons
Gretchen Brewin
Victoria Garland

Atelier 2B : Les services de soutien au palier local — Quels sont les besoins? 71
Prue Cunningham
Kay Stovold
Mary Segal

Atelier 2C : Les sans-logis et les personnes difficiles à loger 75
Jim Green
Glenda MacPherson
Karen Gallagher
Marilyn Wright

Atelier 2D : Les services de soutien au palier local — Satisfaire les besoins 81
Madge Sasvari
Coro Strandberg
Johnathon Lau

Atelier 2E : Au palier local — Les groupes communautaires en action 85
Dr Gerald Hodge
Jean Servizi
Joan Reichardt
Joseph Ziebart

Atelier 2F : Le marché de l'habitation — Abordabilité et offre 91
Graeme Bristol
Kris Olds
Pat Shklanka
Harry Cobourne
Anne Gregory

Atelier 2G : Les problèmes de logement dans les petites agglomérations et les régions rurales 99
Dr Gerald Hodge
Pasteur Willy Olesen
Joyce Fraser
Hilary Brown
June Phillips

Atelier 3A : Les joies et les pièges de la copropriété 105
Pat Williams
David Crosby
Peter Bunn

Atelier 3B : Les villages de retraite — Conviennent-ils à vos besoins? 109
Ken Anderson
Ken Watson
Bill Johnston

Atelier 3C : Les coopératives d'habitation pour les aînés 115
Elain Duvall
Veronica Doyle
Gerald Clerke
Frank Hardwick
Art Trovato

Atelier 3D : Les logements sans but lucratif pour les aînés 119
Norma Wareing
April English
Jim O'Dea
Denis Loeppky

Atelier 3E : Le logement en milieu de soutien pour les aînés 125
Teresa Watts
Dave Howard
Debbi Austin

Atelier 3F : Les services de soins permanents au palier local 129
Paul Pallan
Michael Sorochan
Ed Helfrich
Jean Servizi
Lillian Moreton

Atelier 3G : Sûreté et sécurité à domicile 135
Kathie Taylor
Mark Graf
Bryan Watt

Atelier 3H : La clé du succès d'un registre des logements ou d'un service de référence 141
Val MacDonald
Leslie Timmins
Suzanne Black
Jack Vickery
Daisy Webster

Atelier 3I : Foyers collectifs 147
Ron Watson
Bill Tremayne
Anne Duggan

Atelier 3J : Formes novatrices d'habitation 151
Brian Gray
Leota Anderson
Brian Hart

Plénière de clôture 157
Dan Pratt
Joan LeClair
Gloria Levi
Gavin Perryman
Bea Holland

Remerciements 161

Annexes

A : Membres du comité du programme

B : Index des conférenciers

C : Présidents et animateurs des ateliers

D : Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

Introduction

Au cours des 25 années qui s'écouleront entre 1986 et l'an 2011, le nombre des Canadiens de 65 ans et plus doublera presque. En l'an 2011, le Canada comptera tout juste un peu moins de cinq millions d'aînés, tandis qu'en 2045, un Canadien sur cinq sera une personne âgée.

Ces chiffres ont déjà une influence sur les dossiers sociaux et politiques. Partout au pays, on lance des programmes spéciaux de gérontologie et des initiatives d'entraide éducative. Aucune grande ville canadienne n'est dépourvue de logements du troisième âge ou d'établissements de soins. À l'avenir, les aînés joueront un rôle dynamique en tant qu'électeurs et les mouvements qui s'occupent de leur bien-être et de la qualité de leur vie continueront d'avoir beaucoup de visibilité et une forte priorité.

Les mesures liées aux circonstances particulières qui entourent le troisième âge demeureront en bonne place dans les priorités sociales des gouvernements municipaux, provinciaux ou territoriaux, et fédéral. En même temps, toutefois, la nécessité de réduire le déficit restreint de plus en plus les dépenses gouvernementales tandis que des groupes comme les familles monoparentales et les personnes handicapées sont en quelque sorte en concurrence avec les aînés en matière de logement. La société devra se montrer toujours plus novatrice dans la répartition de ressources économiques restreintes.

L'expérience révèle qu'on ne s'est pas assez préoccupé d'adapter les options locales en matière de logement et de services de soutien aux besoins des aînés canadiens, où qu'ils soient. Pour élaborer une bonne stratégie de logement, il faut nécessairement consulter les aînés au palier local, introduire des idées novatrices et tirer parti de l'expérience canadienne et internationale en matière de logement du troisième âge.

En octobre 1988, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) organisait à Halifax (Nouvelle-Écosse) une conférence nationale intitulée «Logements pour les Canadiens âgés : les choix.» Cette rencontre a permis de dégager la nécessité de nouvelles discussions et de partage d'information au niveau des provinces ou territoires. Après la conférence, le comité de la conférence a décidé que la SCHL, en collaboration avec les organismes de logement des provinces et territoires, organiserait une conférence dans chaque province ou territoire pour traiter des besoins de logement de la population croissante des aînés.

La conférence «Choix d'aujourd'hui, options pour demain : loger nos aînés dans la prochaine décennie» s'est tenue à Vancouver du 25 au 27 juin 1990. Destinée à ceux qu'intéresse le logement du troisième âge en Colombie-Britannique, maintenant et à l'avenir, la conférence a été organisée par la SCHL et par la commission d'habitation de Colombie-Britannique (British Columbia Housing Management Commission — BCHMC). Le Secrétariat du troisième âge de Santé et Bien-être social Canada a fourni une aide financière supplémentaire pour les frais de déplacement et d'hébergement, afin de faciliter la présence des aînés. Le ministère de la Santé de Colombie-Britannique ainsi que le ministre chargé du troisième âge ont défrayé le coût d'un banquet.

Ce sont toutefois l'énergie, l'intérêt et le dévouement du comité local du programme qui ont donné à la conférence sa substance et son style. Ce comité, qui a oeuvré pendant presque un an, comprenait des représentants d'associations du troisième âge, d'organismes sans but lucratif, de tous les paliers de gouvernement, de l'industrie de l'habitation et des institutions financières. C'est le comité qui a décidé de la formule de la conférence, choisi les sujets et trouvé les conférenciers. L'annexe A donne la liste des membres du comité du programme.

Le programme de la conférence comprenait des séances plénières et des ateliers simultanés répartis sur deux journées entières. Au cours des séances plénières, les participants ont entendu l'archevêque Ted Scott de l'Église anglicane du Canada, le Dr Gloria Gutman, directrice du Centre de

recherche en gérontologie de l'université Simon Fraser, son honneur le maire Gordon Campbell de Vancouver, Paul Pallan, directeur exécutif de la Division des soins permanents et coordonnateur exécutif du Bureau du troisième âge au ministère de la Santé de la C.-B., le Dr Neena L. Chappell, directrice du Centre sur le vieillissement de l'université du Manitoba et Debra Darke, directrice de la recherche à la Société canadienne d'hypothèques et de logement. La cérémonie d'ouverture a eu lieu en soirée, la veille de la première séance de travail. Ont pris la parole à cette cérémonie, l'honorable Alan Redway, ministre d'État (Habitation), Norman Jacobsen, ministre intérimaire des Services sociaux et du Logement de C.-B. et Libby Davies, échevin de la ville de Vancouver.

Les 22 ateliers s'organisaient autour de trois thèmes :

- Des choix pour l'avenir
- La collectivité et ses choix
- L'information pour tous

Les participants pouvaient choisir n'importe quel atelier de n'importe quelle série. Certains des ateliers ont été répétés pour la commodité des participants. On trouvera la liste des conférenciers à l'annexe B.

Le mot d'ordre de la conférence était l'interaction — entre les conférenciers, entre les participants et entre les conférenciers et les participants. Pour stimuler cette interaction, le comité du programme a affecté un animateur à chaque atelier. Ces animateurs encourageaient les participants à partager leurs expériences et leurs idées. Ils avaient également pour mission d'éviter les digressions et, dans la mesure du possible, d'amener l'atelier à formuler des conclusions ou des recommandations.

La conférence a-t-elle été une réussite? Le nombre des inscriptions s'élevait à 328 — soit plus que les prévisions. Près de 61 p. 100 (200) des participants étaient des aînés, c'est-à-dire, aux fins de l'inscription à la conférence, des personnes de 55 ans et plus. La plupart des participants provenaient du Lower Mainland, mais 20 villes et villages du reste de la province étaient également représentés. Selon leurs déclarations, les participants appartenaient aux groupes figurant dans le Tableau 1.

La catégorie «personnes âgées intéressées» désigne les aînés n'appartenant à aucune autre catégorie, et non pas le nombre total des aînés.

Dans le cadre des ateliers, la rencontre de panelistes experts et de participants expérimentés a donné lieu à des discussions animées. Si l'on en juge d'après les sentiments et les intentions exprimés par de nombreux participants au cours de la séance plénière de clôture, la conférence a réussi à pousser les participants à l'action. On trouvera un exposé des questions, des thèmes et des recommandations de la conférence dans le résumé (page 11).

Les résultats de cette conférence seront amalgamés à ceux des conférences qui ont eu lieu partout au pays. Les gouvernements tant fédéral que provinciaux se sont engagés à en tenir compte.

Tableau 1

Personnes âgées intéressées	70
Gouvernement municipal	16
Gouvernement provincial ou territorial	17
Gouvernement fédéral	17
Institutions financières	5
Coopératives et sociétés de logement sans but lucratif	82
Soins de santé/gérontologie	39
Promoteurs/constructeurs/agents immobiliers	20
Concepteurs professionnels	11
Autres	51
Nombre total de participants	328

Compte rendu de la conférence

Le présent compte rendu résume chacun des exposés et chacune des séances de discussion de la conférence. Il ne s'agit pas d'une transcription mot à mot. Bien que les orateurs soient parfois cités, le compte rendu vise à saisir les principaux éléments des exposés et les points saillants des discussions. Les comptes rendus des ateliers répétés sont amalgamés.

Ceux qui voudraient le texte même de la conférence peuvent se procurer des audiocassettes. Pour se procurer les cassettes et des exemplaires du présent compte rendu, ainsi que les cassettes et les comptes rendus des autres conférences provinciales ou territoriales sur le logement du troisième âge, de même que d'autres documents de référence portant sur ce sujet, s'adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Bureau national de la SCHL
682, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7
Téléphone : (613) 748-2367

Résumé

La conférence sur le logement des aînés en C.-B., intitulée «Choix d'aujourd'hui, options pour demain : loger nos aînés dans la prochaine décennie» a eu lieu à Vancouver du 25 au 27 juin 1990.

La conférence avait deux objectifs :

- dégager les problèmes auxquels font face les personnes âgées en matière de logement, et
- discuter et formuler des solutions pratiques à l'évolution des besoins en matière de logement.

On pourrait juger du succès de la conférence d'après les discussions animées et de grande portée qui ont eu lieu après les divers exposés. Ces discussions ont permis de dégager plusieurs problèmes qui sont revenus tout au long des ateliers et des séances plénières :

- Les aînés veulent vieillir sur place. Ils préfèrent demeurer dans leur propre maison et dans leur propre localité, ce qui leur permet de conserver leur indépendance et de rester dans un cadre familier.
- Les aînés veulent avoir leur mot à dire quant aux décisions qui touchent leur logement. Ils veulent être consultés sur l'élaboration des options et des politiques en matière de logement.
- Les aînés veulent être mieux renseignés sur les options de logement qui leur sont offertes actuellement et sur celles qui se préparent pour l'avenir. On a parlé expressément de renseignements sur la planification financière et la planification de la retraite.
- Les aînés ne constituent pas un groupe homogène. Ce problème en recoupe plusieurs autres. Par exemple, les aînés des petites localités soulignent que leurs problèmes en matière de logement et de services de soutien sont bien différents de ceux des habitants des grandes villes. Ce ne sont pas tous les aînés qui connaissent des problèmes d'abordabilité, mais ceux qui sont dans ce cas ont également, par voie de conséquence, des problèmes d'accessibilité. Certains aînés veulent habiter des collectivités de retraite, mais pas tous.
- La coopération s'impose entre tous les paliers de gouvernement en ce qui touche les problèmes du troisième âge. La coordination des services doit être améliorée, particulièrement en ce qui concerne le logement, les soins de santé et le transport. Tous les paliers de gouvernement doivent appuyer les démarches novatrices en matière de logement du troisième âge, y compris le financement et le zonage.
- L'accès à un logement abordable est un problème important pour les aînés. Il ne touche pas uniquement ceux qui éprouvent des besoins impérieux de logement (c.-à-d. ceux qui habitent des logements en mauvais état ou surpeuplés et ceux qui habitent un logement de qualité satisfaisante mais éprouvent des problèmes d'abordabilité). Bon nombre des participants estiment qu'il faudrait à ce sujet mobiliser le secteur privé pour qu'il construise des complexes d'habitation plus modestes pour les aînés, sans luxe coûteux.

Les 22 ateliers de la conférence se regroupaient autour de trois thèmes. On trouvera dans les aperçus suivants les principales questions traitées dans les ateliers dans le cadre de chacun des thèmes. Pour de plus amples renseignements, on peut consulter les résumés des ateliers dans le compte rendu.

Thème 1 :
Des choix pour l'avenir

Les ateliers traitant de ce thème portaient sur les choix et les mesures qui s'offrent à chacun en matière de logement, notamment :

- Il faut habiliter les aînés pour qu'ils puissent faire entendre leurs

préoccupations. Selon l'atelier 1A, l'habilitation, c'est l'impression d'avoir la maîtrise de son destin, la possibilité de faire des choix, la confiance de prendre des risques et la capacité de considérer le changement comme un élément positif plutôt que négatif. Les aînés qui ont assisté à la conférence cherchaient des façons de développer leur affirmation de soi et leurs techniques de défense des droits, pour pouvoir se mobiliser en vue du changement.

- Il faut aux aînés des choix de logement qui tiennent compte de la diversité de leurs besoins et de leurs désirs. Les aînés doivent avoir des choix, quels que soient leur revenu et leur niveau d'autonomie. On a toutefois souligné que l'existence d'une gamme étendue d'options pourrait réduire le marché pour certaines de ces options. Les promoteurs et les associations sans but lucratif devraient donc évaluer soigneusement la demande lorsqu'ils planifient les logements du troisième âge.
- L'augmentation du coût de la vie peut épuiser les économies des aînés et les priver de certains choix. Ce sujet a été abordé par de nombreux participants, qui ont mis de l'avant diverses idées en vue d'accroître l'abordabilité des logements et de permettre aux aînés de mieux utiliser leurs actifs.
- Beaucoup d'aînés détestent les studios, car ils veulent recevoir des visiteurs, pouvoir faire chambre à part si leur conjoint est malade et conserver les objets qui leur sont chers. On a signalé que certaines sociétés sans but lucratif convertissent les studios en appartements d'une chambre à coucher.
- La retraite doit se planifier bien avant la dernière année de vie active. À cet égard, les aînés ont besoin de conseils sur les stratégies financières pour la retraite. Les participants ont manifesté beaucoup d'intérêt pour les démarches traitées à l'atelier 1E, notamment la transformation de l'avoir propre, les façons d'investir le produit de la vente d'une maison et la planification fiscale pour assurer le meilleur revenu possible après impôt.
- Les coûts de l'aménagement des terrains rendent bon nombre des options de logement qu'offre le secteur privé inabordables pour un nombre croissant de gens. Les aînés chassés d'ensembles d'habitation à loyer modeste (démolis ou rénovés) trouvent particulièrement difficile de se reloger de façon abordable dans leur propre localité. On propose comme solutions les banques de terrains, des logements financés par les résidents et aménagés par des églises, des associations sans but lucratif ou des coopératives, ainsi que la création d'ensembles comprenant à la fois des logements du marché et des logements subventionnés. On a souligné qu'en échange de la permission de construire des logements en copropriété, certaines municipalités obligent les promoteurs à prévoir un certain nombre de logements locatifs.
- Il y aura une forte demande en C.-B. pour les communautés d'adultes. Cette prédiction repose sur l'hypothèse que des personnes âgées d'ailleurs au Canada s'installeront en C.-B. en raison de la douceur des hivers. On constate déjà ce phénomène dans des secteurs comme l'Okanagan et Parksville/Qualicum sur l'Île de Vancouver.
- Il est difficile de faire modifier le zonage dans les municipalités établies. Un architecte a proposé aux aînés d'utiliser leur pouvoir pour obtenir des changements de zonage, mentionnant l'expérience vécue d'un ensemble qui n'aurait pas été construit sans une campagne bien organisée par les aînés qui le désiraient. Il a également insisté sur l'importance d'intégrer l'architecture aux environs.
- Les aînés doivent participer à la planification des logements qui leur sont destinés. Cette idée fait l'unanimité et on souligne qu'un geste symbolique ne suffit pas.
- Certains aînés ont besoin d'aide pour trouver un logement qui leur convienne. Les aînés forcés de quitter leur maison ou leur quartier se sentent parfois démunis lorsqu'il s'agit de chercher un nouveau logement. On a notamment proposé un registre central des logements du troisième âge, comportant à la fois les logements subventionnés et les logements privés, et les services de «co-chercheurs» qui accompagneraient l'aîné seul qui cherche

un logement et l'aideraient à remplir les formalités.

- La conception des logements du troisième âge pose de nombreux problèmes. L'atelier 1D a livré une longue liste de ces problèmes et des critères qui pourraient permettre de les régler. La discussion a porté surtout sur deux facteurs importants : l'accessibilité et le vieillissement sur place.

Thème 2 : La collectivité et ses choix

Le bien-être des aînés relève de l'ensemble de la collectivité. Ces ateliers examinaient comment les collectivités peuvent dégager les besoins de leurs aînés et trouver des façons de les satisfaire. Les facteurs suivants ont été mentionnés au cours des discussions :

- Les gouvernements locaux seront aussi dynamiques et progressistes que leurs électeurs le voudront. Les règlements municipaux de zonage et les mouvements anti-croissance semblent les principaux obstacles à la mise en place de nouveaux modes de logement. Les restrictions qui réduisent beaucoup le nombre de terrains où l'on peut aménager des habitations collectives font monter le prix des terrains, de sorte que seuls des logements coûteux peuvent être construits sans aide gouvernementale. Les aînés devraient travailler activement, de concert avec leurs municipalités, à examiner les règlements de zonage pour voir s'ils permettent de loger toute la gamme des groupes d'âge, des modes de vie et des groupes de revenu.
- Les municipalités devraient être les catalyseurs de l'innovation en matière de logement. À l'atelier 2A, des représentants de Victoria et de Vancouver ont donné des exemples de moyens utilisés par leurs villes à cet égard : le zonage favorable, la préservation des logements abordables existants, la planification de la municipalité et des quartiers, la légalisation des appartements accessoires et l'obligation faite aux promoteurs de réserver 20 p. 100 des nouveaux ensembles au logement social.
- Les problèmes du Lower Mainland ne sont pas ceux des petites localités de la province. Bon nombre d'aînés à l'aise quittent les petites localités pour les grands centres. Ceux qui demeurent habitent parfois des maisons qui ont besoin de réparations importantes. Là où l'économie et la population sont en décroissance, il est d'autant plus difficile de trouver des moyens de venir en aide aux aînés. La composition de chaque localité selon l'âge et le statut socio-économique est différente, de sorte que les programmes doivent être adaptés.
- Bon nombre d'aînés qui habitent seuls doivent avoir recours aux bons offices de leurs gérants d'immeuble, qui ne connaissent peut-être pas les ressources qu'offre la collectivité pour les aînés. À Vancouver, un réseau d'aînés offre soutien et information aux gérants d'immeubles. On leur demande de repérer les aînés isolés pour que des bénévoles spécialement formés puissent aller voir de quoi ils ont besoin.
- Dans les collectivités multiculturelles, il est difficile d'atteindre les aînés, car les différences linguistiques et culturelles font obstacle à la communication. Il faut un plus grand nombre de bénévoles de diverses origines ethniques et ayant reçu une formation appropriée.
- L'entretien de leur maison et de leur jardin est un problème de taille pour beaucoup d'aînés. Ce problème a été mentionné à de nombreuses reprises à propos des trois thèmes des ateliers. On a bien proposé de recourir à des bénévoles, mais certains participants doutent que des services bénévoles puissent répondre aux besoins pendant longtemps.
- Les aînés sans logis et difficiles à loger présentent un ensemble particulier de besoins. Certains souffrent de toxicomanie ou de problèmes psychologiques, mais beaucoup sont tout simplement des aînés à faible revenu dont les logements à loyer modique disparaissent dans le cadre de la crise du logement qui sévit dans nos grandes villes. On a dit que la solution du problème des sans-logis exige une volonté politique, de l'argent, le contrôle de la démolition et une meilleure collaboration entre les organismes publics et bénévoles qui assurent les services de soutien.

- La plupart des aînés qui habitent des logements locatifs privés dépensent plus de 30 p. 100 de leur revenu pour le loyer. Ces locataires sont vulnérables à de fortes augmentations de loyer et au déplacement, à mesure que les ensembles locatifs privés sont démolis ou rénovés. On ne construit guère de logements locatifs privés neufs et à loyer modéré.
- Il faut aborder de façon intégrée le logement, le transport et les services de soutien. Le transport est particulièrement important pour que les aînés puissent exercer leurs choix. Il faut améliorer la collaboration et la coordination entre les organismes gouvernementaux, privés et sans but lucratif qui fournissent le logement, le transport et les services.

Thème 3 : L'information pour tous

Ces ateliers, qui visaient à offrir des conseils pratiques, traitaient d'une vaste gamme de types de logement et de services de soutien. Les problèmes suivants en matière d'information ont été mentionnés au cours de la conférence :

- Les aînés ont besoin d'un meilleur accès à des renseignements fiables sur les options d'aujourd'hui et de demain.
- Les organismes et réseaux existants devraient être utilisés pour diffuser aux aînés l'information sur le logement et les services.
- Des aînés devraient s'occuper de fournir des renseignements et des conseils aux autres aînés, ce qui exige une certaine formation.
- Il faut faire des efforts particuliers pour renseigner les aînés qui souffrent de troubles visuels ou auditifs ou qui ne peuvent parler ou lire l'anglais ou le français.

À la séance plénière finale, les cinq animateurs des ateliers ont discuté de façon non structurée des principaux problèmes qu'ils avaient constatés au cours de la conférence et qui portaient sur tous les sujets : abordabilité; sécurité matérielle; sécurité d'occupation; erreurs à éviter pour l'avenir. Ensuite, on a demandé à chaque participant de rédiger un engagement personnel à l'action ainsi qu'une recommandation destinée au comité du programme et portant sur les mesures à prendre. Ces recommandations ont été remises au comité.

Les allocutions de clôture ont été prononcées par les deux coprésidents, Ian Leman, directeur général de la BCHMC et Peter Anderson, directeur général de la région de la C.-B. et du Yukon de la SCHL. M. Leman a encouragé son auditoire à participer, à persévérer et à assumer la responsabilité de leurs efforts en vue du logement des aînés. Il a incité ses auditeurs à établir des priorités et à se concentrer sur les éléments prioritaires. M. Anderson, pour sa part, s'est félicité de l'engagement des participants : «Les connaissances, les renseignements et les conseils que vous nous avez communiqués sont précieux.» Il a assuré les participants que le gouvernement est à l'écoute et tiendra compte des préoccupations mentionnées à la conférence.

Cérémonie d'ouverture

Conférenciers :	L'honorable Alan Redway Ministre d'État (Habitation) Gouvernement du Canada
	Norman Jacobsen Ministre intérimaire des Services sociaux et du Logement Province de Colombie-Britannique
	Libby Davies Échevin Ville de Vancouver
Coprésidents :	Peter D. Anderson, directeur général Région de la C.-B. et du Yukon de la SCHL Vancouver (C.-B.)
	Ian Leman, directeur général British Columbia Housing Management Commission Vancouver (C.-B.)

Le coprésident de la conférence, Peter D. Anderson, directeur général de la région de la C.-B. et du Yukon de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) souhaite la bienvenue aux participants. M. Anderson souligne que les besoins évoluent avec le temps et qu'un des buts de la rencontre est de déterminer quelles sortes de logements — et quels programmes gouvernementaux — seront nécessaires au cours de la prochaine décennie «pour aider ceux qui vieillissent dans notre pays à réaliser leurs buts, leurs désirs et leurs attentes.» À cette fin, il incite les participants à être très précis, puisque la conférence a une portée régionale plutôt que nationale (comme la conférence «Logements pour les Canadiens âgés : les choix» de 1988).

M. Anderson présente alors l'autre coprésident, Ian Leman, directeur général de la British Columbia Housing Management Corporation (commission d'habitation de la Colombie-Britannique — BCHMC).
M. Leman constate la présence d'un grand nombre d'intervenants-clés dans le domaine de la politique et de la pratique du logement et signale que les participants ont une occasion en or de tirer parti des connaissances de ces professionnels. Il déclare cependant qu'il est tout aussi important de partager ses connaissances avec d'autres profanes et d'apprendre à partir de l'expérience des autres. Surtout, dit-il, il faut ramener chez soi de nouvelles idées «pour partager l'information que vous apprendrez avec beaucoup d'autres personnes dans vos organismes et vos collectivités.»

Citant les mots de Francis Bacon, «La connaissance est le pouvoir,» M. Leman constate qu'il est beaucoup plus facile de prendre de bonnes décisions lorsqu'on est en face d'une grande variété d'options et d'informations. Selon lui, le but de la conférence est «d'accroître votre participation à la planification des besoins de logement des aînés dans les années 90;» il incite les participants à étudier les options futures de logement dans le cadre d'une gamme étendue de problèmes et d'un spectre varié de besoins et de préférences individuels. Il encourage les participants à trouver «des recommandations et des stratégies novatrices en vue de régler ces problèmes.»

M. Leman présente le premier conférencier, l'honorable **Alan Redway**, ministre fédéral d'État (Habitation), qui parle

de la situation différente où se trouvent aujourd'hui les aînés, qui sont en meilleure santé, plus mobiles et plus autonomes financièrement que ne l'étaient leurs parents au même âge. M. Redway fait valoir qu'on peut constater cette différence par un sondage récent mené auprès des aînés et de leurs enfants adultes; on a demandé aux répondants des deux groupes comment ils concevaient les priorités pour les aînés. Tandis que les enfants adultes accordaient priorité aux services de repas, aux soins de santé et aux autres soins, les aînés ont déclaré rechercher des services tels des salons de coiffure et des tennis. Les résultats du sondage montrent bien qu'il est dangereux de demander à d'autres personnes de faire des choix pour les aînés. Le ministre rappelle toutefois aux participants que bon nombre de personnes âgées ont effectivement besoin d'établissements et de services spéciaux pour assurer leur sécurité et leur confort.

M. Redway compare les modèles non adaptables de maisons d'aujourd'hui («des maisons Peter Pan, conçues pour ceux qui resteront éternellement jeunes») et la conception dite universelle qui reconnaît que les besoins évoluent.

Le ministre présente des diapositives pour illustrer la gamme des options de logement qui s'offrent actuellement aux aînés.

La **cohabitation** peut assurer à certains aînés à la fois une aide financière et une compagnie. Les **pavillons-jardins** sont de petits logements autonomes placés temporairement sur le terrain d'un logement existant afin de permettre aux aînés de se rapprocher de leurs enfants adultes, tout en conservant leur autonomie. Les **appartements accessoires** sont des logements autonomes créés par la modification d'une maison existante ou installés dès la construction d'une nouvelle maison. Les **logements polyvalents** sont conçus pour pouvoir être transformés facilement d'un à deux logements, et vice versa, à un coût minime. Les **logements-foyers** présentent toute une variété d'options d'hébergement, depuis les chambres avec coin salon jusqu'aux appartements autonomes. Les **maisons de type Abbeyfield** sont de petits foyers pouvant recevoir de sept à dix aînés dans une atmosphère familiale. Les **logements protégés** sont de petits ensembles de 20 à 50 logements, placés de façon stratégique et conçus expressément pour les aînés. Les **villages de retraite** sont des complexes d'habitation pouvant comporter de 100 à plusieurs milliers de logements. Les **communautés fournissant des soins à vie** offrent un continu de soins, depuis l'autonomie jusqu'au centre d'hébergement.

La SCHL étudie également des façons d'assurer aux aînés (et aux autres Canadiens) de nouvelles options de financement et d'occupation, déclare le ministre, et il annonce que la SCHL organisera la première conférence nationale sur le financement du logement à l'automne de 1990. Il y a actuellement deux nouvelles options financières pour les aînés. «Pour ceux qui désirent emménager dans un logement de retraite, la plus populaire des nouvelles options à l'heure actuelle est le **crédit-logement**» qui permet à un aîné d'occuper un logement à vie en échange d'un prêt sans intérêt consenti au promoteur de l'ensemble.

Il ajoute que «on commence à voir apparaître au Canada la **participation à la mise de fonds** qui permet aux aînés d'acheter une partie de la valeur d'un logement — par exemple 50 p. 100 — et de payer un loyer pour la partie que conserve le promoteur ou l'investisseur. Lorsqu'ils quittent leur logement, les résidents peuvent vendre leur part du logement, tout comme s'ils en étaient propriétaires à part entière.»

Le ministre mentionne une autre possibilité, la **location viagère** qui permet à l'aîné d'acheter la propriété pour la durée de sa vie, en ne payant qu'une fraction du prix de la propriété permanente. Cette option est populaire au Royaume-Uni et pourrait bientôt être offerte ici.

Pour les aînés dont le revenu est limité et qui désirent demeurer dans leur propre maison, M. Redway parle d'un «nouvel instrument hypothécaire» appelé le **prêt hypothécaire de conversion**, qui permet au propriétaire de recevoir de l'argent, soit sous forme de rente mensuelle, soit sous forme de paiement forfaitaire. «Nous étudions la possibilité d'une assurance hypothécaire pour les prêts hypothécaires de conversion, par l'entremise de la SCHL, en vue de rendre ces prêts plus accessibles. Nous voulons assurer la pleine protection des intérêts de

l'emprunteur aussi bien que du prêteur.»

Au chapitre des besoins matériels des aînés, le ministre mentionne plusieurs façons de regrouper l'hébergement et les services de soutien, notamment les organismes communautaires, les programmes d'extension, les programmes de jour et les logements en milieu de soutien, innovation mise au point en C.-B. et qui «assure des services en même temps que le logement, ce qui permet aux personnes frêles ou handicapées de conserver un maximum d'autonomie en évitant l'institutionnalisation.» La SCHL et divers organismes provinciaux ont procédé à une étude importante en vue de découvrir l'étendue, la nécessité et la demande d'options de logement en milieu de soutien.

Les coopératives d'habitation pour les aînés sont une autre option d'occupation appuyée par le gouvernement fédéral; la SCHL a collaboré avec la Fédération de l'habitation coopérative du Canada à la réalisation d'un guide de constitution de coopératives financées par les résidents.

Le ministre souligne ensuite la necessité croissante de l'innovation. «En Colombie-Britannique, la population des plus de 65 ans compte déjà environ 412 000 personnes et devrait passer à plus de 643 000 d'ici 20 ans... Entre 1984 et la fin de l'année dernière, [le gouvernement fédéral] a aidé près de 35 000 nouveaux logements destinés aux Canadiens âgés. Et quelque 39 000 de ces logements ont été aménagés ici en C.-B.»

Voulant dissiper toute idée fausse selon laquelle le gouvernement fédéral ne s'occuperait pas du logement, le ministre déclare que le gouvernement fédéral dépensera en 1990 1,8 milliard de dollars pour des logements abordables et convenables (pour près de 640 000 ménages), soit une augmentation d'environ 90 millions de dollars par rapport à 1989. Il souligne qu'il est essentiel que le public soit au courant des efforts fédéraux dans ce domaine et les appuie.

M. Redway termine en insistant sur la nécessité de la communication. «Je mets au défi ceux d'entre vous qui sont dans l'industrie du logement et dans le secteur sans but lucratif d'écouter ce que vous demandent vos clients âgés... J'estime qu'il y aurait avantage à organiser d'autres instances de ce genre dans d'autres centres et à instaurer un dialogue permanent aux paliers provincial et local.

«En outre, il faut tenter d'intégrer davantage les activités gouvernementales, provinciales et fédérales, dans les domaines du logement, de la santé et des services sociaux, et s'occuper des besoins particuliers des aînés qui habitent dans des régions éloignées.» Le ministre est heureux d'annoncer que des comités consultatifs permanents seront mis sur pied dans chaque province et territoire afin d'assurer en permanence la consultation et l'échange d'information sur le logement du troisième âge.

Le second orateur est **Norman Jacobsen**, ministre intérimaire des Services sociaux et du Logement de la C.-B., qui commence par dire que la province est fière d'agir comme co-organisateur de la conférence. M. Jacobsen fait remarquer que les dernières années, qui ont été marquées en C.-B. par la prospérité économique et la croissance, «ont entraîné bon nombre des problèmes classiques des économies de boom, et bon nombre de nos citoyens — y compris certains de nos aînés — se sont trouvés évincés du marché du logement.» Il présente ensuite certaines mesures prises par le gouvernement provincial en réponse aux besoins de la population âgée, notamment le Programme d'offre de logements locatifs, le Programme d'aide au logement des locataires âgés (SAFER), le Programme de report des taxes foncières, les subventions aux propriétaires-occupants et les subventions de démarrage accordées aux sociétés sans but lucratif pour aménager des logements locatifs non subventionnés à l'intention des aînés.

M. Jacobsen insiste sur le fait que l'engagement du gouvernement provincial envers le logement des aînés n'est qu'une partie d'un «engagement plus vaste... à favoriser l'autonomie des aînés et à assurer une gamme étendue de services qui contribueront au bien-être des aînés.» Il énumère plusieurs services de ce genre qui existent déjà, notamment le programme des conseillers des aînés, les programmes d'éducation à l'hygiène communautaire, les soins infirmiers, l'assurance-médicament et les soins permanents, le programme de carte d'autobus pour les aînés à faible revenu et les

services publics d'éducation juridique.

Résumant les dossiers dont devront traiter les participants, M. Jacobsen fait remarquer : «Une contribution forte est peut-être l'élément le plus essentiel... Lorsque des particuliers et des organismes — comme les clubs sociaux, les entreprises locales et les groupes religieux — travaillent de concert dans un esprit de collaboration, il en résulte un accroissement de notre sentiment de participation communautaire et de fierté.» Il mentionne que la Society of Organized Services (SOS) de Parksville est un excellent exemple de ce genre d'effort communautaire soutenu. Plus de 600 bénévoles — des aînés pour la plupart — assurent des services de soutien communautaires aux aînés, y compris une popote roulante, un transport en auto pour les courses ou les rendez-vous, un fonds d'aide d'urgence qui distribue des bons d'épicerie aux aînés, des services de counselling et un centre de rencontre.

«Deux groupes d'aînés de Parksville ont construit leurs propres ensembles en copropriété tandis qu'un comité local aménage des ensembles de logements semi-protégés à l'intention des aînés, ensembles qui ouvriront à l'automne et offriront une aide ménagère.»

M. Jacobsen mentionne d'autres exemples de services mis sur pied et financés localement dans la province, notamment la Nelson Home Support Agency et la Parkdale Housing Society de Summerland.

Il termine son allocution en incitant ses auditeurs à participer pleinement à la conférence, insistant sur la nécessité de planifier l'avenir dès maintenant afin d'accroître le nombre des options pour tous les aînés.

La troisième conférencière, l'échevin **Libby Davies** de Vancouver, prend la parole au nom de la ville de Vancouver; elle fait remarquer que deux grandes institutions gouvernementales, travaillant de concert, demandent à la collectivité de dire aux professionnels quels sont les facteurs importants en matière de logement.

Mme Davies constate que les problèmes de logement ont été source de stress et d'anxiété pour les aînés de Vancouver et d'ailleurs depuis quelques années. Elle suscite les applaudissements et les bravos de l'auditoire en disant que «le logement est un droit fondamental dans notre société.» Elle ajoute que ce droit comporte trois volets «la sécurité, l'abordabilité et le confort» et signale que la sécurité de logement se détériore, ce qui laisse de nombreux aînés sans logis. Les participants sont manifestement d'accord avec elle pour dire que cette situation est intolérable.

Parlant du vieillissement de la population, Mme Davies déclare : «Les aînés ont un rôle important à jouer, non seulement pour définir les besoins et les problèmes d'aujourd'hui et de l'an prochain, mais... pour définir les problèmes, les tendances et les politiques que nous — les trois paliers de gouvernement et la collectivité — devons adopter pour la prochaine décennie et, en fait, pour le siècle prochain.» Elle souligne que le statu quo est intolérable et que les gouvernements doivent jouer un rôle accru dans la prestation du logement pour l'avenir.

Mme Davies espère que les questions de pouvoir seront au coeur de la conférence, car les aînés doivent faire entendre leur voix des gouvernements. Elle incite les participants à parler aux professionnels, aux ministres, aux représentants de la BCHMC et de la SCHL et à se parler entre eux; à collaborer et à échanger des renseignements; à prendre conscience des priorités et des pressions qu'il faut exercer pour veiller à ce que le logement soit effectivement perçu comme un droit fondamental; et enfin, à ramener les renseignements et les énergies dont ils auront fait provision aux associations locales et à leurs collectivités.

Plénière d'ouverture

Le logement des aînés en C.-B.

Conférenciers : L'archevêque Ted Scott
Église anglicane du Canada
Toronto (Ontario)

Dr Gloria Gutman, directrice
Centre de recherche en gérontologie
Université Simon Fraser
Vancouver (C.-B.)

Président : Ian Leman, directeur général
British Columbia Housing Management Commission
Burnaby (C.-B.)

La plénière d'ouverture présente à la fois des considérations philosophiques et des données concrètes. Avant de présenter les orateurs, Ian Leman développe le thème de la conférence, «Choix d'aujourd'hui, options pour demain.» Il explique que nous pouvons définir «l'avenir que nous voulons pour nous-même et pour nos collectivités en prenant les choses en main et en prenant des décisions maintenant.»

Choisir — Influencer l'avenir

L'archevêque **Ted Scott** de l'Église anglicane du Canada déclare que sa tâche est d'aider les participants à «entreprendre un processus de réflexion collective sur des questions très importantes.» Il commence par demander : «Qui sommes-nous? Que sommes-nous? Pourquoi sommes-nous ici? Que faisons-nous à cette réunion?»

Il constate que tous ceux qui assistent à la conférence, à titre particulier ou comme représentants d'un vaste éventail de groupes — gouvernementaux ou autres — s'intéressent au logement des aînés pour les années 90. Qu'ils s'en rendent compte ou non, «nous travaillons tous à former l'avenir.»

Mais que sont les personnes et les groupes, et comment forment-ils l'avenir? Selon l'archevêque, la personne est «un être conscient, qui possède des capacités rationnelles, émotives et volitives, un être qui peut à la fois agir et réagir.» Ce faisant, la personne influence l'avenir et détermine ce qu'elle deviendra. «Nous sommes tous en devenir, dit-il. Nous ne sommes pas statiques.»

Le conférencier illustre le merveilleux mystère qu'est l'être humain par l'histoire de deux personnes qui se promenaient sur la plage. Le premier était astronome, l'autre «moins bien renseigné sur les galaxies ou l'astronomie, mais un être véritablement humain qui savait sa propre valeur et sa valeur en tant que personne.»

L'astronome ramassa une poignée de sable, le laissant couler entre ses doigts. «Vous savez, astronomiquement parlant, l'être humain est comme un grain de sable sur la grève.» Son ami ne sembla pas s'inquiéter outre mesure de cette affirmation. Il regarda l'astronome et répondit : «Astronomiquement parlant, c'est l'être humain qui est l'astronome.»

L'archevêque Scott demande : «Avez-vous jamais pris conscience des capacités merveilleuses que vous possédez?» Il signale que nous sommes tous des êtres conscients, que nous savons que nous pouvons penser, éprouver des émotions, prendre des décisions et agir sur le monde extérieur.

«Seuls les êtres humains peuvent comprendre combien petits ils sont et quelles capacités incroyables ils possèdent.»

Il insiste de nouveau sur le fait que les êtres humains ne sont pas statiques : «Personne d'entre nous n'est exactement ce qu'il était il y a cinq ans.» Ce sont les expériences et les réactions qu'elles suscitent qui entraînent ces changements. Pour chacun de nous, ce que nous devenons dépend des décisions que nous prenons. «Si nous prenons l'habitude de dire des choses qui ne sont pas vraies, nous devenons des menteurs; si nous prenons l'habitude de poser des gestes bons, nous devenons bons. Ce que nous sommes n'est pas un accident.»

Il nous faut être responsable de nos décisions. L'archevêque déplore le fait que «une des tristes réalités de notre monde, c'est que beaucoup de gens ne veulent pas assumer la responsabilité d'être des preneurs de décisions et accepter les conséquences de leurs décisions.» Il voit dans ce phénomène une perte de créativité et de droiture. «La question est de savoir si vous et moi sommes prêts à mordre à belles dents dans la vie.» Il ajoute qu'il nous faut toujours tenir compte de la réalité lorsque nous faisons des choix. Rien ne sert de souhaiter vivre à une autre époque ou dans un autre lieu. «Nous sommes ce que nous sommes. Nous vivons là où nous sommes. Nous vivons dans les années 90. Concentrez-vous sur la réalité de l'heure et faites le meilleur usage possible de votre énergie,» dit-il.

Mais nous ne participons pas qu'à des décisions individuelles. Dans le monde d'aujourd'hui, bon nombre de décisions sont collectives, prises par des organismes ou des groupes de personnes qui réfléchissent ensemble et font des choix. Il montre comment dans notre monde la politique de l'État dépend de décisions individuelles et collectives.

Toutes les décisions sont influencées par des valeurs. Deux personnes qui contemplent le même objet en même temps peuvent y voir quelque chose de différent. Dans les décisions collectives, il est important de réfléchir ensemble, de discuter et de se contester les uns les autres.

Selon l'archevêque Scott, il faut tenir compte de deux sortes de valeurs lorsqu'on s'examine ou qu'on traite avec les autres : les valeurs verbalisées et les valeurs opérationnelles. Les valeurs verbalisées sont celles qu'on dit avoir. Les valeurs opérationnelles se manifestent dans nos actions; ce sont elles, les vraies valeurs.

L'archevêque conseille aux participants de s'interroger sur les valeurs. Par exemple, tout le monde à la conférence s'intéresse au logement des aînés. Pour qui? Pour eux-mêmes seulement? Pour ceux qui habitent dans des villes? Ou également pour ceux qui sont défavorisés et marginalisés dans notre société? Il met en garde ceux qui s'occupent d'un projet donné de ne pas perdre de vue les nécessités plus générales de la politique du logement pour les autres. «Un des combats qu'il nous faut tous livrer, dit-il, c'est de nous préoccuper de l'ensemble du monde.»

Abordant les dossiers de la conférence, l'archevêque Scott reconnaît que la conférence n'est pas en mesure de formuler directement la politique de l'État. Mais elle peut cependant envoyer des messages aux groupes qui contrôlent l'élaboration de cette politique.

Il demande aux participants de ne pas croire que c'est au seul gouvernement qu'il appartient de répondre aux besoins de logement des aînés. Il espère que chacun se demandera d'abord : «Qu'est-ce que je peux faire pour répondre à ce besoin si j'invite d'autres gens à échanger avec moi et à y réfléchir?» Il estime qu'il ne faut demander des mesures gouvernementales, si elles sont nécessaires, qu'après avoir répondu à cette question.

Les participants devraient étudier comment ils donnent et reçoivent l'information. Il existe ce que l'archevêque appelle «un partenariat de communication» entre la personne qui fait un exposé et ceux qui l'écoutent. Les auditeurs devraient poser des questions et contester les conférenciers s'ils présentent mal certains dossiers ou en négligent. Toutes les connaissances que nous livre la recherche imposent à chacun l'obligation de planifier l'avenir ensemble.

L'archevêque Scott estime que les logements du troisième âge ne devraient pas comprendre de grandes institutions qui utilisent beaucoup de terrains et d'immeubles et font grimper les coûts. Il estime qu'aucun modèle de logement ne peut convenir à tous.

Il faut une grande variété d'options.

On ne peut choisir ces options qu'en équilibrant de façon réaliste les besoins et les ressources. Il souligne que le fait de penser à «ce qui est possible» rend beaucoup trop facile de supposer que tout est possible. Au lieu de cela, dit-il, «il nous faut dire «Qu'est-ce qui est sage? Qu'est-ce qui peut être maintenu?» Si nous ne posons pas ces questions, nous créerons des problèmes pour l'avenir.»

En résumé, l'archevêque demande à tous de tenir compte des principes suivants :

- Les aînés sont des personnes et non des choses et ils ont le droit de participer.
- Il faut équilibrer les besoins et les ressources.
- Il nous faut pouvoir maintenir ce que nous aménageons.
- Il faut conserver la souplesse nécessaire pour étudier les besoins et les possibilités à mesure qu'ils se présentent.

Il remercie les organisateurs de la conférence d'avoir réuni un grand nombre d'aînés qui sont en mesure de s'exprimer eux-mêmes à propos de leurs besoins et de leurs espoirs en matière de logement. Il souligne que «il est beaucoup plus sage de faire des plans avec quelqu'un plutôt que pour quelqu'un.»

En terminant, l'archevêque Scott encourage tous les participants à tirer parti de l'occasion qui leur est offerte «d'aider à construire un monde qui affirmera la valeur et la dignité de tous les êtres humains, jeunes et vieux.»

Le logement des aînés en C.-B.

Avec la présentation du Dr **Gloria Gutman**, du Centre de recherche en gérontologie de l'université Simon Fraser, la séance quitte le domaine de la philosophie pour celui des faits.

Le Dr Gutman exprime l'intention d'exposer le contexte des travaux de la conférence en décrivant les caractéristiques des aînés de la C.-B. d'aujourd'hui sur le plan socio-démographique et sur celui du logement, en indiquant le nombre d'aînés que la population devrait compter à l'avenir, en imaginant comment ils différeront de ceux d'aujourd'hui et en présentant un aperçu des options de logement actuellement offertes et de la réaction des aînés à ces options.

Elle demande d'abord quelle est la taille de la population des aînés actuellement en C.-B. Quelle sera-t-elle à l'avenir? Où habitent les aînés? Comment sont-ils logés? Elle signale que la plupart des renseignements qu'elle communiquera proviennent du dernier recensement, celui de 1986.

À cette date, le Canada comptait plus de 2,7 millions de personnes de 65 ans et plus, soit 10,7 p. 100 de l'ensemble de la population. En C.-B., la proportion des aînés était encore plus élevée : 12,1 p. 100 de la population de la province, soit 349 500 personnes. Le Dr Gutman signale que ce chiffre est beaucoup plus élevé — de près de 40 000 — que les projections faites par Statistique Canada en 1973.

Le groupe des 65 ans et plus continuera de croître. En 2001 — dans 11 ans seulement — la C.-B. devrait compter un demi-million de personnes de 65 ans et plus. C'est là un taux de croissance de 45 p. 100 pour les 15 années comprises entre 1986 et 2001. Le taux de croissance des 80 ans et plus sera encore plus spectaculaire. Statistique Canada prévoit une augmentation de 107 p. 100 entre 1986 et 2001, ce qui ferait passer le nombre total de personnes de 80 ans et plus en C.-B. de 68 800 à 142 300.

Le groupe des 80 ans et plus est un sous-groupe très important de la population des aînés, car c'est le groupe qui risque le plus de recourir fortement aux services, médicaux et autres.

«Nous prenons de plus en plus conscience du fait, dit le Dr Gutman, que les personnes qui viennent de prendre leur retraite, ceux que nous appelons les jeunes aînés, c'est-à-dire les personnes de 65 à 74 ans, sont différents des aînés âgés, c'est-à-dire les personnes de 75 à 84 ans, et que ces deux groupes diffèrent à leur tour des aînés très âgés, c'est-à-dire ceux de 85 ans et plus. Notamment, en plus d'une plus grande probabilité de problèmes de santé, les personnes de 85 ans et plus risquent davantage que les deux autres groupes d'aînés d'avoir un «enfant» qui retire la pension de vieillesse. Ils ont également plus de chances d'être logés avec leur enfant dans un logement du troisième âge ou un

établissement de soins.»

Une autre différence importante, c'est que les aînés âgés sont moins instruits et ont moins voyagé que les plus jeunes. Leurs expériences de vie sont également très différentes de celles des personnes qui viennent de prendre leur retraite ou qui la prendront à l'avenir.

Le Dr Gutman souligne qu'il y a également des différences importantes entre les sexes, et que ces différences tendent à s'accentuer avec l'âge. Par exemple, la plupart des Canadiens âgés sont mariés (77 p. 100 en 1986), ce qui vaut jusqu'à environ 90 ans. Chez les femmes, par ailleurs, seulement 54 p. 100 des Canadiennes de 65 à 74 ans étaient mariées en 1986. Dans le groupe des 75 ans et plus, seulement 22 p. 100 des femmes étaient mariées. Ces différences ont un effet très important sur le mode de logement.

Avant d'en venir au logement, le Dr Gutman s'interroge sur les endroits où habitent les aînés en C.-B. Environ la moitié des personnes de 65 ans et plus habitent la région métropolitaine de Vancouver (Greater Vancouver Regional District — GVRD). Vient ensuite le district régional de la capitale (Capital Regional District — CRD) sur l'Île de Vancouver, qui compte 14 p. 100 des aînés de C.-B. Toutefois, si l'on examine le pourcentage des personnes de 65 ans et plus dans chacune des régions de la province, on obtient une image différente. Les districts qui comptent les *proportions* les plus élevées de personnes de 65 ans et plus sont Okanagan/Similkameen (environ 22 p. 100), le CRD (environ 18 p. 100) et Central Okanagan et Sunshine Coast (environ 17 p. 100 chacun). En d'autres termes, le plus grand nombre de personnes âgées habitent le GVRD, mais d'autres régions comptent une plus forte proportion d'aînés.

Au chapitre du logement, le Dr Gutman déclare que l'idée largement répandue que la plupart des aînés habitent dans des institutions est fausse. Comme dans le reste du Canada, la très grande majorité des aînés de C.-B. — 92 p. 100 en 1986 — habitent dans des ménages privés. En 1986, seulement 8 p. 100 des personnes de 65 ans et plus vivaient dans ce que Statistique Canada appelle des «logements collectifs,» soit, entre autres, des centres d'hébergement, des établissements de soins chroniques et des centres d'accueil, des hôpitaux, des institutions religieuses, des hôtels, des motels, des pensions et le YM/YWCA.

La plupart des hommes âgés, soit environ 75 p. 100, habitent avec leur conjoint ou avec des enfants qui ne se sont jamais mariés. Même chez les hommes de 75 ans et plus, près des deux tiers habitent ainsi dans un cadre familial. Chez les femmes âgées, la proportion de celles qui habitent en famille diminue énormément avec l'âge, passant de 60 p. 100 pour le groupe des 65 à 74 ans à 33 p. 100 pour le groupe des 75 ans et plus.

Le Dr Gutman souligne que la forte proportion de femmes âgées habitant seules est un phénomène relativement neuf. Entre 1961 et 1981, la proportion des femmes de 65 ans et plus habitant seules est passée en C.-B. de 21 p. 100 à 35 p. 100, et pourrait même être plus élevée actuellement. Selon elle, ce fait comporte plusieurs explications. «Cela tient en partie à l'existence d'un plus grand nombre de pensions et de fonds qui permettent aux aînés d'habiter seuls s'ils le désirent et en partie à l'augmentation du nombre de logements locatifs et de logements du troisième âge.» Elle est convaincue que la principale raison pour laquelle un plus grand nombre de femmes habitent seules, c'est qu'elles choisissent de le faire.

La recherche révèle que les gens veulent la possibilité d'être autonomes. «Même si nous aimons beaucoup nos enfants, dit-elle, habiter chez eux n'est pas une façon de garantir son autonomie, du moins pas pour tous.» Certains s'accommodent fort bien d'habiter avec leurs enfants, mais ce ne sont pas tous les parents, ni tous les enfants, qui le désirent.

Pour ce qui est de la propriété, le Dr Gutman constate que les aînés de C.-B. ont plus de chances que des personnes plus jeunes d'êtres propriétaires : 69 p. 100 des chefs de ménage de 65 ans et plus étaient propriétaires en 1986, en comparaison de seulement 61 p. 100 des personnes de moins de 65 ans. Un récent article américain signale que la proportion des personnes de 65 ans et plus qui sont propriétaires est passée de 46 p. 100 à 63 p. 100 entre 1940 et 1980. Le Dr Gutman constate que la même tendance existe en C.-B. et risque de se maintenir. Même au cours des cinq années écoulées

entre 1981 et 1986, il y a eu une augmentation de la proportion des aînés propriétaires, qui est passée de 66 p. 100 à 68 p. 100.

Si la plupart des aînés du Canada et de la C.-B. sont propriétaires d'une maison unifamiliale isolée, le nombre de ceux qui possèdent un logement en copropriété augmente, particulièrement en C.-B. En 1981, sur les 118 800 maisons appartenant à des aînés de la province, près de 10 000 (soit environ 8 p. 100) étaient des logements en copropriété. En 1986, ce chiffre était passé à 17 300, soit 12 p. 100 de l'ensemble des maisons appartenant à des aînés.

Depuis quelques décennies, on a pu constater une augmentation du nombre des aînés qui habitent d'autres types de logements et une baisse correspondante du nombre d'aînés, particulièrement de 75 ans et plus, habitant chez leurs enfants. Le Dr Gutman déclare que le gouvernement a tenu compte de cette tendance en augmentant le nombre d'options de logement offertes aux aînés, ainsi qu'en ajoutant des mécanismes financiers pour les rendre plus abordables.

Le problème de l'abordabilité est très important, déclare la conférencière. Selon une enquête réalisée en 1988 par Statistique Canada, sur les 66 000 locataires âgés de C.-B., près de 29 900, soit 45 p. 100, ont des problèmes d'abordabilité. Cela signifie qu'ils paient plus de 30 p. 100 de leur revenu brut pour le logement. La plupart des locataires qui connaissent des problèmes d'abordabilité — 81 p. 100 — habitent Vancouver ou Victoria. Seulement 8 p. 100 demeurent dans des villes de taille moyenne, soit Kelowna, Prince George, Kamloops, Chilliwack et Nanaimo et seulement 11 p. 100 habitent des petites villes et des régions rurales. L'abordabilité est donc un problème urbain, au moins chez les locataires aînés de la province. Selon le Dr Gutman, «C'est aussi un problème de femmes : 66 p. 100 des locataires qui connaissent des problèmes d'abordabilité sont des femmes.»

Elle ajoute toutefois qu'une proportion beaucoup plus faible des propriétaires ont des problèmes d'abordabilité. Seulement 4,5 p. 100 des aînés propriétaires ont un problème d'abordabilité, en comparaison de 45 p. 100 des locataires. La répartition géographique des 9 500 propriétaires qui ont de tels problèmes est bien différente de celle des locataires. Bien que 58 p. 100 habitent Vancouver et Victoria, plus de 25 p. 100 habitent de petites agglomérations ou des régions rurales, tandis que 15 p. 100 habitent les villes de taille moyenne. Les problèmes d'abordabilité des propriétaires sont également mieux répartis entre les sexes : 49 p. 100 et 51 p. 100 pour les hommes.

Même si l'on entend plus souvent parler d'aînés à l'aise maintenant, le Dr Gutman rappelle aux participants que l'abordabilité demeure un problème, particulièrement pour les femmes locataires dans les régions urbaines. Elle constate également que près de 7 000 aînés locataires (10 p. 100) sont considérés comme ayant «des besoins impérieux de logement.» Les ménages qui éprouvent des besoins impérieux sont ceux qui habitent des logements de mauvaise qualité ou surpeuplés parce qu'ils n'ont pas les moyens de faire autrement ou qui habitent des logements de taille et de qualité satisfaisantes, mais éprouvent des problèmes d'abordabilité. Bon nombre des personnes qui éprouvent des besoins impérieux de logement habitent des studios qui ne sont plus conformes aux normes nationales.

Le Dr Gutman estime qu'une petite proportion des maisons appartenant à des aînés ont besoin de réparations importantes (près de 9 000, soit 5 p. 100) et que la plupart seraient admissibles aux programmes de la SCHL, tels le Programme d'aide à la remise en état des logements; toutefois, elle se demande si ceux-ci savent qu'ils sont admissibles.

Le Dr Gutman et son collègue, le Dr Gerald Hodge, ont tenté de répondre à cette question dans le cadre d'une ou deux études réalisées récemment par le Centre de recherche en gérontologie de l'université Simon Fraser. La première étude portait sur des aînés vivant dans des agglomérations de moins de 10 000 habitants dans trois districts ruraux : le Central Kootenay Regional District, à 650 kilomètres (400 milles) de Vancouver, les comtés de Wellington et Perth dans le centre-sud de l'Ontario, à 70 et 170 kilomètres (40 et 100 milles) à l'ouest de Toronto et le comté de Kings (Nouvelle-Écosse) à 100 kilomètres (60 milles) au sud-ouest de Halifax.

L'étude avait pour but de faire l'essai d'un ensemble d'outils d'évaluation mis au

point pour la SCHL afin d'aider les petites localités à établir les besoins de leurs aînés. Le Dr Gutman décrit ces outils. L'enquête sur la collectivité indique à la collectivité les données à recueillir pour estimer la population actuelle des aînés et faire la projection de la population future. L'enquête sur les aînés vise à apprendre des aînés quels sont leurs services de logement et de soutien. L'enquête sur les prestataires de services vise à découvrir quels services sont offerts aux aînés dans la collectivité, car «nous ne pouvons parler de logement sans parler aussi des services.» Le Dr Gutman constate que même dans les petites localités, ce n'est pas tout le monde qui sait quels services sont offerts et à qui; c'est pourquoi il y a des lacunes et des chevauchements.

Les essais de ces outils sur le terrain portaient sur bon nombre des sujets qu'étudie la conférence, par exemple les besoins et les préférences en matière de logement, les besoins en matière de services de soutien et les projets futurs de logement. On a également examiné dans quelle mesure les aînés connaissent et utilisent cinq programmes fédéraux d'aide au logement : le Programme d'accession à la propriété pour les ruraux et les autochtones, le Programme des réparations d'urgence, le Programme des coopératives d'habitation et le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) pour les propriétaires-occupants ainsi que le PAREL pour les personnes handicapées.

Le Dr Gutman a constaté que seulement 52 des 313 propriétaires visés par l'étude, soit 17 p. 100, avaient reçu des fonds de l'un de ces programmes. Sur ces 52 propriétaires, 43 avaient reçu des fonds du PAREL pour propriétaires-occupants. L'étude révèle que les répondants de C.-B. sont nettement mieux au courant du PAREL que ceux des deux autres régions; en effet, 38 des 43 bénéficiaires du PAREL provenaient de cette province.

La comparaison des régions révèle que 61 p. 100 des répondants de C.-B. étaient au courant du PAREL, en comparaison de 39 p. 100 de ceux de Nouvelle-Écosse et de 15 p. 100 de ceux de l'Ontario. La conférencière signale cependant que seulement le tiers des personnes interrogées en C.-B. étaient au courant du PAREL pour personnes handicapées et que moins du quart des répondants de toutes les régions, y compris la C.-B. avaient entendu parler des trois autres programmes fédéraux.

D'après les résultats de son étude, le Dr Gutman est convaincue que la SCHL doit faire connaître ces programmes à ceux qui sont admissibles. «On ne peut présenter une demande quand on ne connaît pas le programme.»

Au chapitre des options de logement, le Dr Gutman présente les résultats amalgamés de deux études. Dans le cadre de l'étude mentionnée ci-dessus, on a interviewé des propriétaires et des locataires de trois régions rurales, tandis qu'une autre étude portait sur des propriétaires de cinq zones urbaines (Vancouver, Winnipeg, Toronto, Montréal et Halifax) à qui on a demandé leur attitude envers certaines options. Les options présentées aux propriétaires et aux locataires étaient les suivantes :

- acheter un logement dans un ensemble de retraite;
- emménager dans un logement protégé;
- emménager dans un logement-foyer;
- engager une gouvernante ou partager les services d'une gouvernante dans une maison de type Abbeyfield;
- emménager dans un pavillon-jardin;
- acheter une maison mobile;
- acheter des parts dans une coopérative d'habitation.

L'étude portant sur les seuls propriétaires présentait les options suivantes :

- achat d'une maison unifamiliale plus petite;
- cohabitation;
- aménagement d'un appartement accessoire;
- location viagère;
- prêt hypothécaire de conversion;
- report des taxes foncières.

Le Dr Gutman a constaté que les options les plus populaires dans les trois régions, tant chez les propriétaires que chez les locataires, étaient le logement protégé et les logements-foyers. Entre le tiers et la moitié des

personnes interrogées ont déclaré qu'elles envisageraient ces formes de logement. Un tiers des propriétaires des trois régions ont déclaré qu'ils envisageraient aussi l'achat d'un logement dans un ensemble de retraite.

Pour les propriétaires, venaient ensuite, en ordre décroissant de popularité, l'emménagement dans un pavillon-jardin, l'achat d'une maison plus petite, l'achat d'une maison mobile, la cohabitation et l'embauche d'une gouvernante. Les options peu populaires comprenaient l'achat de parts dans une coopérative d'habitation, l'emménagement dans une maison de type Abbeyfield, le prêt hypothécaire de conversion, l'aménagement d'un appartement accessoire, la location viagère et le report des taxes foncières. Moins de 21 p. 100 des propriétaires ont déclaré qu'ils envisageraient ces options.

Le Dr Gutman signale que le nombre des personnes intéressées à une option comprend non seulement ceux qui s'y intéressent positivement, mais aussi ceux qui s'y intéresseraient à certaines conditions, par exemple «si ma santé se détériorerait» ou «si je devenais veuve.» «Ce que cela signifie, dit-elle, c'est que nos chiffres exagèrent probablement le marché pour ces options.»

Elle donne l'exemple du report des taxes foncières. Dix pour cent des répondants des régions rurales de C.-B. ont dit qu'ils envisageraient certainement ou peut-être cette option. Toutefois, sur les 166 000 aînés propriétaires de C.-B. en 1988, seulement 3 100, soit 2 p. 100, se sont effectivement prévalus de cette possibilité.

Selon le Dr Gutman, la SCHL et les promoteurs d'habitations ne doivent pas oublier que ces nouvelles options peuvent intéresser uniquement une proportion relativement restreinte des aînés. «Il est important qu'en faisant la promotion des nouvelles options, y compris des options financières, les gouvernements fédéral et provincial ne perdent pas de vue la nécessité de construire des logements à loyer modique.»

Bien qu'elle se réjouisse des modifications apportées au Programme d'aide au logement des locataires âgés (SAFER), le Dr Gutman craint que cela ne suffise pas à répondre aux besoins des aînés de Vancouver et de Victoria, qui sont les plus nombreux. Elle constate également que sur les 24 300 logements sociaux construits pour des personnes de 55 ans et plus en C.-B. par les gouvernements fédéral et provincial, environ les deux tiers sont des studios qui doivent être améliorés.

Le Dr Gutman insiste sur le fait que ce qui ressort nettement, c'est que les aînés veulent vieillir sur place si c'est possible. Pour beaucoup d'aînés, cela veut dire des services qui leur soient accessibles à domicile. Pour les propriétaires, ces services comprennent de l'aide pour le ménage, le jardinage et l'entretien. «Ce sont des programmes de ce genre que les gouvernements doivent offrir aux aînés.»

En terminant, le Dr Gutman rappelle aux participants que la C.-B. diffère des autres provinces. Dans l'ensemble du Canada, 81 p. 100 des personnes de 80 ans et plus habitent des centres urbains, tandis qu'en C.-B. la proportion est de 90 p. 100; c'est ce groupe qui risque le plus de mettre à l'épreuve les services, médicaux et autres. La Colombie-Britannique devance les autres provinces pour ce qui est d'options comme les maisons de type Abbeyfield. Le Dr Gutman estime que la C.-B. devrait maintenir ce rôle de chef de file en tenant compte des besoins des locataires et des aînés très âgés. «Les gouvernements doivent comprendre qu'ils ont toujours un rôle à jouer dans la construction de logements à prix modique.»

Déjeuner-causerie

Conférencier : Son honneur Gordon Campbell
Maire
Ville de Vancouver

Trouver de nouvelles façons de relever le défi d'une société en évolution est le thème de l'allocution du maire **Gordon Campbell** de Vancouver. Il signale aux participants que des changements démographiques importants créeraient «un déplacement considérable de la composition de notre société.» Dans la région métropolitaine de Vancouver, le nombre de personnes de 65 ans et plus augmentera de 35 p. 100 d'ici l'an 2001; le nombre des personnes de plus de 85 ans augmentera de 76 p. 100.

Le maire Campbell déclare : «Nous disposons de l'intérêt, des techniques et des connaissances nécessaires pour faire face à ces déplacements si nous nous y attaquons de front et si nous travaillons de concert.» Il nous faut examiner de nouvelles façons de réagir aux besoins. Les réponses d'aujourd'hui ne sont pas celles des années 50 ni des années 60 «tout comme dans les années 50 et 60, ce n'étaient pas celles des années 20 et des années 30.»

Donnant l'exemple de sa propre famille, le maire Campbell montre comment les besoins de logement de la population de la ville ont évolué et continuent de le faire. Il retrace l'histoire de sa famille, depuis le moment où sa mère et son père ont acheté leur maison pour y loger leur famille grandissante jusqu'au moment où sa mère, âgée, a décidé de quitter cette maison. Le dilemme de sa mère était celui de nombreux aînés qui désirent déménager mais ne peuvent trouver la bonne sorte de logement dans leur propre quartier. Elle a dû quitter la collectivité où elle avait habité pendant de si longues années.

Le maire constate que le problème du manque de choix à Vancouver découle du fait qu'après la Seconde Guerre mondiale la ville s'est étalée dans des lotissements remplis de maisons unifamiliales isolées; 70 p. 100 des zones résidentielles de la ville ne permettent que des maisons unifamiliales isolées.

Mais un quartier, c'est plus que des bâtiments — «ce sont les gens qui l'habitent, l'ensemble de l'environnement social, dit M. Campbell. Ce sentiment d'appartenance à un quartier est un des problèmes les plus importants à régler lorsqu'on examine la question du logement pour les aînés.»

Cette question est si importante pour la vie de la ville qu'on ne saurait laisser au seul gouvernement de décider ce qu'il faut faire. Les collectivités et les citoyens doivent faire leur part. «Nous ne sommes pas au service des urbanistes, mais au service de ceux qui habitent dans nos collectivités» insiste-t-il. Il ajoute qu'il faut examiner une gamme étendue de solutions, car une même réponse ne peut convenir à tous les problèmes.

La ville de Vancouver vise à offrir une variété d'options de logement. Un des principaux programmes de la ville porte sur l'aménagement de logements locatifs à prix modéré par l'entremise de la société VLC Properties Ltd. Cette société a pour tâche de fournir des logements locatifs abordables en garantissant la sécurité d'occupation des locataires. Les terrains où sont construits ces ensembles non subventionnés sont loués à la ville pour 80 ans. Le maire Campbell déclare avec fierté qu'en plus des fonds gouvernementaux, VLC Properties Ltd. jouira d'investissements de la part de caisses de retraite. Plusieurs de ces caisses sont déjà engagées pour 27,5 millions de dollars envers la ville.

Le maire déclare que «si nous avions eu un programme de ce genre [VLC Properties Ltd.] dans le passé, nous aurions évité certaines situations sociales traumatisantes auxquelles nous avons dû faire face à

Vancouver ces dernières années.»

Revenant à l'importance des quartiers, le maire Campbell parle du Programme de stabilisation des quartiers. Conçu en vue de laisser les collectivités définir leurs besoins en matière de logement, ce programme les aide à comprendre les besoins de tous leurs résidents, et pas seulement de ceux qui habitent des maisons unifamiliales isolées. Il a pu constater que les quartiers sont toujours prêts à aider leurs propres résidents — «ce à quoi ils s'opposent, c'est d'être envahi par des promoteurs et des urbanistes qui viennent leur dire ce qui est bon pour eux.»

Passant à des programmes à plus petite échelle, le maire signale que la ville vient d'inaugurer son premier logement-foyer, une maison de type Abbeyfield située dans un bâtiment historique. Il parle aussi brièvement du service de relocalisation que la ville offre aux résidents chassés de leur maison par la crise du logement.

Ces programmes ne sont qu'une partie des outils qu'utilise Vancouver pour s'assurer que des logements convenables seront disponibles au besoin.

Avant de terminer son allocution, M. Campbell demande aux participants de réfléchir à deux autres problèmes. Il s'inquiète de la possibilité que certaines personnes n'évaluent pas les conséquences de leurs choix en matière de logement, soulignant qu'en ne tenant pas compte du long terme, on peut négliger des possibilités qu'on regrettera plus tard de n'avoir pas saisies. Il cite l'exemple de ceux qui ont acheté des logements en copropriété dans les années 70. Ce choix n'était peut-être pas très populaire à l'époque, mais ceux qui ont choisi cette option disposent d'un logement qui convient à leurs besoins à mesure qu'ils vieillissent, à un coût relativement bas. Il encourage tous et chacun à prendre en matière de logement des décisions réfléchies en fonction de l'avenir et pas uniquement de la satisfaction des besoins d'aujourd'hui.

L'autre grand problème dont traite le maire est le logement des enfants. Il déclare aux participants qu'à mesure que nous vieillirons tous, nous compterons sur les enfants d'aujourd'hui pour nous assurer les services sociaux et le soutien. «Nous leur devons de penser à les loger convenablement eux aussi» dit-il. Il souligne qu'une collectivité ne peut être saine que si elle loge tous ses membres : les familles avec des enfants, les célibataires, les couples et les aînés. Il incite les participants à ne pas cloisonner les marchés du logement : «Le logement est destiné à l'ensemble de la collectivité... Il nous faut créer des solutions qui répondent aux besoins de chacun.»

Le maire Campbell termine en invitant les participants à communiquer leurs idées au gouvernement et à travailler ensemble pour construire des logements pour tous. «En tirant parti de votre énergie et de votre savoir-faire, nous continuerons de donner au reste de la société l'exemple de la façon de nous assurer que nous sommes en mesure de loger toute notre population, y compris les aînés.»

Dîner-causerie

Conférencier : Paul Pallan, directeur
Division des soins permanents et coordonnateur exécutif
Bureau du troisième âge
Ministère de la Santé de C.-B.

Dans une brève allocution prononcée au dîner, **Paul Pallan**, du ministère de la Santé de C.-B., parle du fait qu'on se rend de plus en plus compte que la santé et le logement sont deux éléments interdépendants qui permettent aux aînés de vieillir sur place. «Une bonne santé nous met en mesure de rester dans notre maison, dit-il, et un bon logement nous aide à conserver notre santé.»

Selon M. Pallan, ceux qui travaillent au logement et aux soins de santé pour les aînés partagent de nombreux buts, notamment de favoriser l'indépendance, de mettre l'accent sur des systèmes officieux de soutien, de favoriser la dignité et de permettre à chacun le mode de vie qu'il choisit. Il constate que des logements abordables et de bonne qualité permettent de diminuer l'utilisation des foyers par les aînés.

Ceux qui élaborent les politiques sociales comprennent de plus en plus l'importance du rapport entre le logement et la santé. En même temps, ils se rendent compte que la santé est également liée à d'autres facteurs tels le revenu, l'instruction et les services sociaux. Le rapport du groupe de travail *Towards a Better Age* traduit cette façon de penser.

M. Pallan déclare que le gouvernement provincial renforce les liens entre le logement et la santé au moyen de diverses mesures, y compris la présente conférence, la nomination d'un ministre chargé du troisième âge, la mise en place d'un groupe de travail, la création du Conseil consultatif du troisième âge, la création du Comité interministériel de coordination du troisième âge ainsi que la réalisation d'une étude importante sur le logement en milieu de soutien.

À mesure qu'évolue notre société, selon M. Pallan, ceux qui s'occupent de logement et de soins de santé doivent faire face à toute une gamme de problèmes de taille. Puisque notre population vieillit, non seulement y aura-t-il plus d'habitants, mais ils vivront plus vieux. Beaucoup tiennent davantage à demeurer dans leur propre maison que les générations précédentes d'aînés. Nous verrons de plus en plus dans la société des personnes fragiles et souffrant de maladies chroniques.

La proportion de célibataires de plus de 75 ans augmentera et bon nombre de ces gens habiteront eux aussi leur propre maison. Compte tenu de la mobilité de la population et de l'augmentation du nombre de célibataires, les aînés pourront compter sur un nombre moins grand d'appuis familiaux. Le nombre et la diversité des groupes ethniques dans l'ensemble de la population se traduiront par des besoins différents chez les aînés d'origine ethnique. M. Pallan déclare que «pour garder les gens chez eux, il nous faudra atteindre un équilibre délicat entre la sécurité, les droits d'autrui, la rentabilité et la qualité de vie.»

Pour faire face à de tels défis, ceux qui planifient et administrent les services doivent faire preuve de souplesse et s'adapter aux besoins de leurs clients. Ils devront préconiser une meilleure intégration du logement, des soins médicaux et des autres services sociaux. À cette fin, ils devront faire l'essai de démarches novatrices pour répondre aux besoins de leur clientèle, sans sacrifier la rentabilité ni l'obligation de rendre compte au public des sommes dépensées.

M. Pallan termine en parlant de la valeur de la conférence. C'est un pas dans la bonne direction, dit-il, «afin d'obtenir l'information dont nous avons besoin pour faire face à ces défis.»

Plénière 2

Innovations : Programmes et projets du Canada et du monde entier

Conférenciers : Dr Neena L. Chappell, directrice
Centre d'étude du vieillissement
Université du Manitoba
Winnipeg (Manitoba)

Debra Darke, directrice
Division de la recherche
Bureau national de la SCHL
Ottawa (Ontario)

Président : Peter Anderson
Directeur général
Région de la C.-B. et du Yukon, SCHL
Vancouver (C.-B.)

Le logement pour les Canadiens âgés — Orientations actuelles et innovations futures

Le Dr **Neena Chappell**, de l'université du Manitoba, ouvre la séance plénière en déclarant que «le logement est une composante essentielle si l'on veut maintenir et accroître la qualité de vie et la santé des Canadiens âgés.» Son exposé est consacré à la description des divers types de logement en milieu de soutien offerts aux Canadiens âgés, particulièrement au Manitoba, et à des hypothèses sur l'avenir.

On peut distinguer trois catégories de choix de logement : l'autonomie, pour ceux qui sont en mesure de fonctionner sans restrictions, l'autonomie avec soutien (catégorie où l'on constate le plus grand nombre d'innovations importantes partout au Canada) pour ceux qui ont besoin de certains services pour conserver leur autonomie et la dépendance, pour les aînés fragiles qui doivent vivre en institution. Le Dr Chappell déclare qu'elle traitera surtout de la seconde catégorie.

Elle cite Marguerite Chown, ancienne présidente de la Manitoba Society of Seniors, qui soutient que les trois grands volets d'un environnement satisfaisant et sans problème sont un logement convenable, des services de santé appropriés et un revenu suffisant. Elle cite également un rapport publié en 1988 par le Metro Toronto District Health Council, selon lequel le logement protégé constitue l'une des options les plus prometteuses pour aider les aînés à conserver «leur indépendance, leur intimité et leur dignité.»

Les logements protégés sont très répandus au Royaume-Uni et on a dit que ce fait explique dans une large mesure le faible taux d'institutionnalisation dans ce pays. Ce système comprend essentiellement des logements groupés, certaines installations communes (notamment pour les repas et les loisirs), un «gardien» en résidence qui agit à la fois comme gouvernante et comme défenseur des droits et un système d'intercommunication. Les logements protégés du Royaume-Uni présentent divers niveaux : des pavillons groupés avec une salle commune, construits expressément pour

servir de logements protégés; des appartements et des salles communes reliés par des corridors chauffés; des logements individuels (studios ou appartements d'une chambre), toutes les autres pièces étant communes, et des logements très protégés pour les aînés plus dépendants.

Le Dr Chappell ajoute que «on encourage un maximum d'autonomie et d'entraide en recherchant l'équilibre entre les résidents actifs et fragiles de chaque catégorie.» Le fait qu'ils puissent conserver leur intimité et leur autonomie dans des logements protégés et très protégés explique probablement en partie le fait que beaucoup d'aînés du Royaume-Uni évitent l'institutionnalisation.

Au Canada, la plupart des aînés déclarent que, si leur santé venait à se détériorer, ils préféreraient soit demeurer chez eux avec l'aide des services communautaires ou emménager dans un ensemble du troisième âge offrant des services. Toutefois, les deux éléments pour lesquels les répondants déclarent avoir le plus besoin d'aide, soit le ménage et les courses, ne font pas partie du principe des logements protégés. En général, les aînés désirent demeurer chez eux le plus longtemps possible et s'il leur devenait nécessaire de déménager, ils aimeraient bien vieillir sur place là où ils iront. Pour y arriver, il faut construire des maisons adaptables et assurer une meilleure coordination du logement et des services, présentés comme un ensemble intégré.

Bien qu'on reconnaisse à l'échelle mondiale que le logement en milieu de soutien est l'option préférée pour un nombre croissant d'aînés, certains obstacles rendent difficile d'assurer toute la gamme des options de logement. Les bâtiments ne sont pas toujours adaptés à la prestation des services. Il est difficile, voire impossible, d'assurer la continuité des soins et la coordination des services lorsque le logement, les soins médicaux et les services sociaux relèvent de ministères différents, comme cela se produit souvent.

La plupart des centres urbains offrent plusieurs types de logement et de services, y compris les maisons et les appartements qui permettent l'autonomie, des maisons et des appartements parrainés, des maisons et des appartements assujettis à la vérification des ressources financières et des établissements offrant divers niveaux de soins. Les appartements sont de toutes les tailles, depuis le studio jusqu'à l'appartement de trois chambres à coucher avec salle à dîner et les services peuvent être inexistants ou nombreux. En Ontario, on a mis en place des collectivités planifiées. Bien que les services de logement couvrent une vaste gamme d'options, le Dr Chappell souligne que «la gamme des options de logement en milieu de soutien est encore relativement restreinte.»

La première des deux options manitobaines dont parle le Dr Chappell sont les établissements de soins multiniveaux, qui comprennent des logements pour les aînés, où certains services sont fournis, et des centres d'hébergement. Il y a quelques années, on a exprimé la crainte que malgré leur rentabilité, ces établissements ne soient plus nuisibles qu'utiles. On craignait notamment qu'ils n'accélèrent la dépendance, entraînent l'isolement du monde extérieur et l'entrée prématurée dans la composante de centre d'hébergement. Également on «craignait que ces établissements ne canalisent les résidents vers des niveaux de soins plus élevés, à l'exclusion des candidats d'ailleurs.» Une étude réalisée à l'échelle de la province a démontré que ces craintes étaient toutes sans fondement. En fait, on a constaté que «les aînés habitant la composante logement des établissements de soins multiniveaux connaissent une plus grande intégration sociale que les aînés qui habitent ailleurs, y compris chez soi.»

Le Dr Chappell insiste sur la conclusion qu'aucun type de logement ne semble nettement supérieur aux autres et qu'il y a de bonnes raisons d'offrir toute une gamme d'options.

Faisant une digression importante, le Dr Chappell parle du Programme de soins à domicile; elle explique qu'on a reproché à ce programme de ne pas assurer des soins appropriés aux malades qui avaient reçu leur congé de l'hôpital. On a toutefois constaté que c'est l'hôpital qui était à l'origine du problème, car il ne communiquait pas les besoins particuliers des malades au programme de soins à domicile. Cet exemple

illustre bien l'importance d'une communication claire entre les divers organismes et établissements qui s'occupent des personnes âgées.

Le Manitoba offre également un programme de services de soutien aux aînés qui aide les aînés à conserver leur autonomie dans la société en offrant des services tels les repas, le transport, l'accompagnement, l'entretien et la réparation des maisons, ainsi qu'un réconfort téléphonique. Dans chaque localité, ces services sont assurés en fonction des besoins locaux. Ainsi, dans telle localité il y aura un droit d'utilisation, ailleurs les services seront assurés entièrement par des bénévoles tandis qu'ailleurs il y aura un personnel rémunéré. Le Dr Chappell signale qu'il ne s'agit pas d'un service de santé.

Le Programme des services de soutien aux aînés peut financer un «coordonnateur des ressources des locataires, qui travaille dans un ensemble de logements du troisième âge comme coordonnateur, facilitateur, promoteur de soutiens et de milieu de logement et agent de liaison entre les locataires et les ressources anciennes et nouvelles.» Ces coordonnateurs ont remarquablement bien réussi à combler les lacunes du système actuel de prestation des services en matière d'information et d'accès. Ces coordonnateurs travaillent de façon bilatérale, favorisant des mesures concrètes et des échanges d'information de la part des locataires et des prestataires de services (comme les soins à domicile, le programme de logement des aînés et les associations de locataires). Il est intéressant de constater que même si la santé des locataires s'est détériorée de façon importante sur deux ans, le recours aux services médicaux n'a pas augmenté, mais s'est maintenu au même niveau.

Dans certaines régions, le Programme des services de soutien aux aînés offre des coordonnateurs des ressources communautaires qui jouent un rôle semblable à celui des coordonnateurs des ressources des locataires, mais au niveau du quartier. Parmi les autres services offerts dans le cadre de ce programme, mentionnons des repas et des coordonnateurs bénévoles.

Ce programme est un exemple de collaboration entre tous les secteurs en vue de favoriser l'autonomie des aînés. C'est la collectivité elle-même qui est le gestionnaire, le propriétaire et l'exploitant, fournissant souvent des dons en nature aussi bien qu'en argent. Ce sont des particuliers qui assurent les services, soit bénévolement soit contre rémunération. Les gouvernements municipal, provincial et fédéral aident à payer les coûts d'exploitation, les salaires, les avantages et l'équipement par le moyen de subventions et de programmes tels le programme Nouveaux Horizons de Santé et Bien-être social Canada.

Le Manitoba offre une autre option de logement, soit des foyers licenciés destinés à des personnes qui ont besoin de surveillance et de soins 24 heures sur 24. Ces foyers ne comportent aucune programmation ni aucun employé professionnel et les résidents ne semblent pas admissibles aux services de soins à domicile, même s'ils attendent une place dans un établissement à long terme. Il en résulte, selon le Dr Chappell, «une lacune dans le système.» Elle préside un groupe de travail provincial qui étudie la question de la compétence sur ces foyers.

Faisant remarquer que les deux tiers des Canadiens âgés sont propriétaires et que 80 p. 100 du parc actuel de logements seront toujours utilisables en 2001, le Dr Chappell souligne qu'il nous faut mettre au point des démarches novatrices pour permettre à tous les groupes d'âge d'utiliser les logements existants. Il faut à la fois des services de soutien et des modifications.

Parmi les modifications possibles, elle mentionne : l'accès en chaise roulante; des fenêtres faciles à fermer et à ouvrir; des interrupteurs à hauteur de l'oeil ou de l'épaule; des barres d'appui; des thermostats et des compteurs d'électricité, de gaz et d'eau plus faciles à lire pour une personne âgée; des comptoirs et des éviers qu'on peut utiliser assis et des cuisinières dont les commandes sont placées sur le devant ou sur le côté plutôt qu'à l'arrière, pour réduire les risques de brûlure. Le Dr Chappell fait également remarquer que les caractéristiques du voisinage — la sécurité, la familiarité, la beauté, la tranquillité — ainsi que la proximité des membres de la famille, des services médicaux et des installations de loisirs semblent plus importants pour les aînés que les caractéristiques mêmes du logement.

En ce qui concerne les logements eux-mêmes, toutefois, on compte par centaines dans la seule ville de Winnipeg — et sans aucun doute par dizaines de milliers dans l'ensemble du pays — des studios qui sont vides parce que les aînés veulent un logement plus spacieux. Il y a plusieurs façons de modifier de tels appartements pour les rendre plus désirables : installer des rideaux entre le coin chambre et les autres parties de l'appartement; les combiner en logements d'une ou deux chambres à coucher; enlever les cloisons entre plusieurs studios groupés et les utiliser pour loger des aînés fragiles qui ont besoin de soins; les convertir en logements locatifs pour les parents en visite; les convertir en salons ou les louer à des locataires jeunes. Comme on l'a dit à plusieurs reprises tout au long de la conférence, la clé du vieillissement sur place est la souplesse de la conception.

Au cours des dix prochaines années, il faudra des innovations pour répondre aux besoins des aînés en matière de logement et de soins de santé. Le Dr Chappell termine en conseillant aux participants de tenir compte des principes suivants dans la mise au point de ces innovations :

- Les aînés doivent être consultés à tous les stades de la planification et de la construction des logements du troisième âge.
- Il faut tenir compte des différences qui existent entre les zones urbaines et les petites villes ou les régions rurales.
- Ce sont les moyens financiers de l'aîné qui définissent les options de logement qui lui sont offertes.
- Il est essentiel que les aînés puissent choisir parmi un éventail de choix de logements et de services.

Innovations en matière de logement du troisième âge

Debra Darke, directrice de la recherche à la SCHL, mentionne d'abord une série d'études réalisées par les 12 pays membres de l'Organisation pour la coopération et le développement économique (OCDE); les 12 pays participants ont déclaré que le vieillissement de la population constitue le dossier le plus important en matière d'élaboration des politiques urbaines. Elle souligne que les principes d'élaboration des politiques dégagés par ces études sont les mêmes dans beaucoup de pays. Il s'agit notamment de la nécessité d'améliorer la disponibilité et le transfert de l'information; de la nécessité de consultations entre les aînés, le gouvernement et l'industrie en matière de politiques, de programmes, et de conception du logement et des services; de privilégier l'autonomie et le vieillissement sur place plutôt que l'institutionnalisation et de la nécessité d'innovations en matière de planification des logements et des quartiers et d'adaptation de logements existants, en vue d'assurer un plus vaste éventail de choix.

Ces principes reposent sur de grands objectifs, notamment permettre aux aînés d'utiliser plus efficacement leurs actifs financiers, encourager une plus forte participation du secteur privé dans la fourniture de logements et de services aux aînés, promouvoir et faciliter l'entraide et le soutien réciproque entre les aînés et leur famille et créer des conditions permettant aux aînés de continuer à mener une vie active et utile.

Mme Darke montre des diapositives illustrant les divers programmes de plusieurs pays. Voici un résumé de son commentaire.

Australie

En Australie, le programme des options communautaires utilise la «méthode de courtage» pour adapter des ensembles de soins et de services permettant aux aînés de conserver leur autonomie le plus longtemps possible. Les options novatrices de financement et d'occupation comprennent des logements sans but lucratif financés par les résidents, tels les villages de retraite, et des coentreprises entre le gouvernement, le secteur privé et les organismes bénévoles.

Danemark

Les Danois tentent d'éliminer les obstacles qui empêchent les aînés de continuer à vivre une vie active et indépendante. Ces efforts prennent la forme de rénovations du parc de logements existant, d'un meilleur accès aux services communautaires et de l'aménagement d'ensembles de logements destinés à recevoir à la fois des aînés et des jeunes familles. Dans les régions rurales du

Danemark, on construit de petits groupes de maisons en rangée sans but lucratif au centre des villages, de sorte que les aînés puissent demeurer dans un cadre familier.

Les Pays-Bas

Le programme de logement pour les aînés a deux objectifs : adapter le parc existant de logements aux besoins matériels des aînés et améliorer l'accès aux services de soutien afin d'aider les aînés à demeurer dans leur foyer. Ce programme récent est l'aboutissement de consultations poussées avec les aînés et les organismes qui s'occupent de logement et de services. On étudie également de nouveaux modèles de logement.

Suède

En Suède, 18 p. 100 de la population ont déjà 65 ans ou plus, et beaucoup d'aînés habitent de vieux quartiers et des zones résidentielles. On s'occupe beaucoup de la rénovation et de l'amélioration de ce parc de logements en fonction des besoins des aînés. Ainsi, on installe des ascenseurs dans les bâtiments existants de plusieurs étages. On tente également d'améliorer l'accès aux services communautaires de soutien en ajoutant ou en rénovant des espaces communautaires dans les bâtiments existants et en construisant des centres de services communautaires qui offrent des repas aussi bien que des possibilités de rencontre.

Royaume-Uni

Au Royaume-Uni, on vise surtout à permettre aux aînés de demeurer dans leur propre maison, notamment au moyen de programmes d'évaluation et de conseils, de subventions pour la réparation des maisons, de programmes d'adaptation des maisons, d'aide à l'entretien, de systèmes d'urgence personnelle et de réconfort, de popotes roulantes et d'aide pour les activités de la vie quotidienne. Près de 5 p. 100 des aînés britanniques habitent des logements protégés. Les maisons de type Abbeyfield, qui présentent l'aspect et le fonctionnement de maisons ordinaires et reposent sur le principe du partage des responsabilités, constituent l'une des options les plus populaires en matière de logement en milieu de soutien.

Le Royaume-Uni a mis au point divers régimes de location viagère et de revenu, surtout parce que l'augmentation conjuguée du taux de propriété et des valeurs immobilières a fait que beaucoup d'aînés ont des actifs importants, mais un revenu réduit.

États-Unis

Les options de logement offertes aux États-Unis comprennent les appartements accessoires, les logements-foyers, les collectivités de retraite, l'aide à la vie quotidienne et les collectivités offrant un continu de soins. Les services sont assurés de diverses façons, soit de la façon traditionnelle à l'extérieur, à domicile et sur place dans les logements du troisième âge. Les options financières et en matière d'occupation couvrent toute la gamme depuis les coopératives à mise de fonds restreinte jusqu'aux ensembles à usage multiple en passant par les prêts hypothécaires de conversion, les partenariats entre le secteur privé et le secteur public et les méthodes plus traditionnelles comportant des obligations exemptes d'impôt, des crédits fiscaux et des subventions globales.

Mme Darke termine son exposé en présentant les principaux objectifs du programme de recherche de la SCHL :

- Mieux comprendre les caractéristiques futures de la population âgée, sur le plan socio-économique et sur celui de la santé, ainsi que les besoins particuliers des aînés fragiles et de ceux qui habitent les zones rurales.
- Sensibiliser les aînés aux options qui leur sont offertes, ou pourraient l'être, en matière de logement, de financement et de services.
- Trouver des façons d'adapter les maisons existantes et les ensembles destinés au troisième âge afin de permettre aux aînés de vieillir sur place.
- Évaluer de nouveaux types de logement susceptibles d'accroître les choix des aînés et déterminer comment ces logements peuvent être offerts à un plus grand nombre de personnes.

- Trouver des façons de permettre aux aînés d'utiliser leur actif de façon plus efficace, particulièrement l'avoir que représente leur maison.

- Étudier des façons d'améliorer la collaboration entre les secteurs du logement, de la santé, des services sociaux et des transports.

Atelier 1A

Habiliter les aînés — Se mobiliser pour le changement

Meneuse : Stephanie Riley
Directrice du développement communautaire et de la programmation
Family Support Institute
Vancouver (C.-B.)

Présidente : Veronica Doyle, associée
VanCity Enterprises Ltd.
Vancouver (C.-B.)

Animateurs : Dan Pratt, professeur
Département d'éducation des adultes
Université de Colombie-Britannique
Vancouver (C.-B.) (Séance 1)

Gloria Levi
Royal Arch Masonic Homes
Vancouver (C.-B.) (Séance 2)

On avait prévu pour cet atelier un exercice participatoire en «habilitation.» Au cours de la première séance, **Stephanie Riley**, du Family Support Institute de Vancouver, se concentre surtout sur l'affirmation de soi et les techniques de visualisation. Elle est toutefois contestée par une participante qui déclare que dans l'ensemble ceux qui assistent à la conférence ont déjà acquis des techniques d'affirmation de soi et ont en fait besoin d'aide dans le domaine de la défense des droits. C'est pourquoi Mme Riley offre en après-midi un atelier un peu différent, consacré au développement des techniques de défense des droits et à l'analyse des moyens d'action. Le compte rendu suivant amalgame au besoin le contenu des deux séances.

Mme Riley traite des divers concepts que recouvre le terme «habilitation,» notamment avoir la possibilité de faire des choix et l'utiliser, participer activement à son propre environnement, un sentiment de force et de confiance, un sentiment de maîtrise de son propre destin et la capacité de prendre des risques. Une composante importante de l'habilitation est la possibilité de considérer le changement comme un élément positif, «comme un partenaire plutôt que comme un adversaire.» L'habilitation, explique-t-elle, est un processus dynamique, un processus de changement en soi.

Pour accepter le changement, il faut développer certaines attitudes, y compris «une attitude de curiosité et d'implication dans ce qui se passe — dans son environnement, dans son domicile, dans son lieu de travail, dans sa famille; la croyance qu'on peut influencer les événements et la disposition à agir en conséquence au lieu d'être la victime des circonstances, et la croyance que les changements qui surviennent au cours de la vie stimulent le développement personnel au lieu de menacer le statu quo.»

Selon Mme Riley, la «défense des droits» c'est «se prononcer en faveur du changement.» Elle encourage les aînés à faire

entendre leur voix et à abandonner l'habitude de faire des compromis et de faire passer d'abord les intérêts des autres. Se faire entendre et défendre ses droits ne sont pas nécessairement synonymes de confrontation, mais il est essentiel que les aînés expriment leurs *propres* sentiments et préférences, et non pas ceux qu'ils devraient avoir au dire des autres. Se faire entendre peut avoir plusieurs avantages, notamment le contrôle et le respect de soi.

Séance 1

Répartis en quatre groupes de 10 à 15 personnes, les participants devaient définir ce qu'évoquait pour eux la notion de «chez soi.» Les réponses comprenaient notamment : l'appui et l'encouragement; l'intimité; un environnement personnalisé; la chaleur; l'espace; l'amour de la famille; la compagnie; la possibilité de croissance; le choix de mode de vie; «l'impression» plutôt que le cadre («on amène sa maison avec soi»); des racines plutôt qu'un emplacement; des gens plutôt qu'un lieu; la souplesse; la sécurité et la participation communautaire. Un des groupes s'est arrêté surtout à la question d'abordabilité : Que faut-il faire lorsque l'augmentation des loyers et des coûts d'entretien rendent difficile ou impossible de demeurer chez soi, alors qu'on n'est pourtant pas encore prêt pour un établissement de soins?

Mme Riley résume les réponses des petits groupes, faisant remarquer qu'on a souvent parlé de sécurité, tant sur le plan financier que sur celui de la sûreté. Elle constate également le désir évident d'intimité et d'autonomie, soulignant la distinction entre l'intimité d'une part et l'isolement ou la solitude d'autre part. L'espace personnel et l'intimité émotive sont également importants, c'est encore une fois une question de choix : «Le droit de décider quelle partie de vous-même vous voulez partager avec les autres.» De même, l'autonomie «n'est pas nécessairement tout faire par vous-même... [C'est] choisir de faire ce que vous voulez et... laisser quelqu'un d'autre faire le reste.»

Mme Riley déclare que décider exactement ce qu'on veut est le premier pas en vue de créer ce que l'on veut. Elle parle de la solution de problèmes, disant que trop souvent on se contente «d'un cataplasme» qui ne règle pas vraiment le problème. Il faut plutôt, dit-elle, «la création positive d'une vision,» suivie de gestes concrets pour la réaliser. Comme exercice du processus créateur, elle demande aux participants d'envisager qu'ils essaient de faire quelque chose qu'ils ont toujours voulu faire, et qu'ils échouent.

C'est à ce moment qu'une femme se lève et demande si Mme Riley est «prête à se faire mettre des bâtons dans les roues.» Elle affirme que ce sermon s'adresse à des convertis et ajoute : «Nous en sommes tous rendus à ce point, sans quoi nous ne serions pas ici. Nous sommes des gens qui font effectivement partie d'associations... J'ai ici un mémoire que je veux remettre au gouvernement. Je veux que vous m'habilitiez à le présenter.» D'autres participants ajoutent que ce qu'ils veulent, ce sont des stratégies pour accroître leur pouvoir et leur indépendance. On parle aussi de la nécessité de *l'interdépendance;* en travaillant avec les autres, on gagne de la force au lieu de perdre de l'indépendance.

Voici un résumé de certaines des questions soulevées au cours de la discussion qui s'ensuit :

- La plupart des problèmes de logement auxquels font face les aînés sont d'ordre financier et politique.
- «On ne peut pas s'en remettre aux experts. On peut les utiliser... mais il faut devenir son propre expert.»
- «Quand on traite avec les gouvernements, il faut apprendre à parler leur langage.»
- Les gouvernements savent très bien que les aînés sont des électeurs et ils commencent à comprendre la puissance de l'action des citoyens.
- Il est bon de «personnaliser» le dossier : le communiquer à la personne qui se trouve derrière le titre ou la porte du bureau.
- Il faut non seulement la motivation, mais aussi des techniques pour équilibrer le pouvoir entre les groupes de citoyens et le gouvernement.

Veronica Doyle, de VanCity Enterprises Ltd., conclut l'atelier en remerciant la dame qui «a mis des bâtons dans les roues : Vous nous avez vraiment rendu service à tous, car vous ne vous êtes pas contentée de parler du

processus, mais vous l'avez utilisé en prenant le contrôle de l'atelier pour en obtenir ce que vous désiriez.»

Séance 2

Mme Riley utilise des exercices semblables à ceux de la première séance pour parler des avantages et des coûts de l'habilitation et de l'importance d'une attitude positive envers le changement.

En guise d'introduction à la seconde partie de la séance, elle déclare : «La *défense des droits* n'est rien d'autre que la persuasion, c'est-à-dire amener l'autre à faire ce que vous voulez. Il faut contester ceux qui ont le pouvoir et... leur enlever un peu de leur pouvoir. La défense des droits n'est pas pour les timides. Ce n'est pas une façon de se faire beaucoup d'amis; parfois on en perd... Vous bouleversez le statu quo. Vous en retirerez du respect, de l'influence et la maîtrise de votre propre vie.»

Mme Riley demande la participation de son auditoire pour traiter des éléments d'une bonne défense des droits. Elle explique qu'il faut se concentrer sur les solutions et non sur les problèmes; les exemples présentés par les participants portent sur la nécessité de démolir les attentes d'autrui à l'endroit des aînés, qu'il s'agisse de parents, d'amis ou de l'ensemble de la société. Le succès de la défense des droits repose notamment sur les règles suivantes :

- Il faut toujours offrir des solutions au lieu de décrire le problème.
- Il faut personnaliser la campagne, cibler une personne en particulier.
- Il faut se rendre compte que telle ou telle personne n'est pas une cible utile.
- Il faut être précis quant aux mesures que l'autre peut prendre.

En réponse aux exemples soumis par les participants, Mme Riley déclare qu'il est tout aussi important de travailler auprès de la collectivité locale que de traiter avec les autorités municipales. Par exemple, pour vaincre le syndrome PDMC (pas dans ma cour) en ce qui concerne les logements du troisième âge, il est essentiel de «mettre le quartier de son bord;» en outre, on peut à juste titre faire remarquer que les aînés ne sont pas le seul groupe touché par des problèmes de logement. La clé du succès peut être la constitution d'une coalition, par exemple s'il s'agit de lutter contre des augmentations de loyer excessives.

On mentionne un problème fréquent, soit «l'absence de professionnalisme et de sens moral» — c'est-à-dire le fait de ne pas tenir ses promesses — de la part des décideurs. Selon Mme Riley, une façon de se prémunir contre cela est «de ne jamais accepter des promesses vagues ni des déclarations générales.» Elle souligne qu'il est essentiel de se documenter et de veiller à ce que les médias rendent compte des promesses faites et tenues. Un autre participant fait remarquer que le véritable problème est l'absence de *sens moral* au gouvernement — et on se met d'accord pour dire que la seule solution passe par les bureaux de scrutin.

«Quels sont vos outils et vos techniques pour mobiliser votre propre base?» demande Mme Riley. Les participants, dont des élus actuels et passés et des activistes — donnent diverses réponses :

- Utiliser les médias (à tout le moins, écrire des lettres ouvertes aux journaux).
- S'associer avec d'autres résidents — pas nécessairement des aînés — qui s'opposent à la démolition de leur quartier. Construire des coalitions : «L'union fait la force!»
- Connaître son sujet et pouvoir communiquer clairement et logiquement ses préoccupations.
- Ne pas se décourager. Si la réunion n'arrive pas à une décision, il ne faut pas avoir peur de s'en aller et de revenir plus tard faire une autre tentative.
- Éviter les tactiques qui peuvent être source de dissensions; les aînés font en effet partie de chaque collectivité.
- Considérer les obstacles comme des défis et tenter de les contourner.
- Toujours avoir plusieurs cordes à son arc et toujours un «dernier retranchement.»
- Connaître son ennemi et prévoir ses réactions.
- Tenir compte des peurs irrationnelles qui entourent les questions de logement, comme la peur d'une augmentation d'impôt ou d'une diminution des valeurs immobilières.

- Connaître les principaux intervenants dans tous les domaines en cause, par exemple les syndicats, les caisses de retraite, les constructeurs et les promoteurs ainsi que les politiciens, et communiquer avec eux.
- Bien se documenter, car si on ne le fait pas, les politiciens s'en rendront compte aussitôt. La crédibilité fonctionne dans les deux sens.
- Ne pas avoir peur de jouer le rôle «d'autorité» sur les questions de logement du troisième âge. Qui connaît les besoins des aînés mieux que les aînés eux-mêmes?
- Modifier sa tactique et sa démarche si on n'obtient pas de résultat.
- Exercer des pressions publiques de sorte qu'il soit intéressant pour la personne ou l'organisme en cause de faire droit à ce qu'on leur demande.

La présidente Veronica Doyle demande au groupe de se pencher sur la question de l'éthique, car on ne procède pas de la même façon si le problème découle «de l'inertie, de la bureaucratie, d'un manque d'intérêt ou du refus d'écouter» ou s'il provient «de la malhonnêteté, de l'appât du gain ou de motifs intéressés, qui découlent souvent de la façon dont nous concevons l'utilisation du sol dans ce pays.»

Une gérontologue, ancienne échevin de Coquitlam, soutient que les aînés devraient constituer des «comités de chiens de garde» pour surveiller les plans des promoteurs et établir si, par exemple, les ensembles de logements du troisième âge servent à «graisser la machine» pour d'autres projets moins acceptables.

On mentionne d'autres problèmes de comportement contraires à l'éthique de la part des constructeurs et des élus; la bonne question à se poser est : «Avez-vous le pouvoir d'agir, et comment?» On discute de diverses options d'habilitation à propos d'un cas particulier.

On dit que la peur de perdre ce que l'on a déjà est un grave obstacle à l'activisme, non seulement pour les aînés, mais aussi pour n'importe quel groupe défavorisé. Le participant déclare : «Lorsque nous, qui sommes dans le domaine des soins, nous mettons au blanc pour eux, nous... nous faisons crucifier... Nous savons tous ce qui ne va pas, et nous savons tous ce qu'il nous faut, mais comment obtenir des gestes concrets de la part des bureaucrates, qui semblent insensibles à la raison?»

Mme Riley signale que si les aînés s'unissent sur certains dossiers, cela renforcera tous les participants. Un professionnel de la défense des droits conseille aux aînés de s'assurer que les personnes qu'ils engagent pour les représenter représentent effectivement leurs besoins. Mme Riley illustre cette idée en disant : «Combien d'entre vous considèrent que votre médecin, ou l'hôpital, est à votre emploi? Ils vivent de votre maladie, et il importe [de ne pas l'oublier]... Lorsque vous cherchez un médecin ou que vous traitez avec un professionnel quelconque, vous [devriez] vous considérer comme lui achetant un service.»

En terminant la seconde séance, un délégué déclare qu'il a participé, à titre de représentant de la Légion royale canadienne de la côte Nord, à la fondation d'une société d'habitation du troisième âge en 1974. L'association a éprouvé beaucoup de difficultés jusqu'à ce que, en 1982, elle communique avec le club Kiwanis; en deux ans et demi, ils avaient accumulé 2,5 millions de dollars pour construire un foyer de soins intermédiaires.

Atelier 1B

Qu'est-ce que je veux vraiment? — Aperçu de la planification du genre de retraite

Panelistes :	Charlotte Murray, architecte The Iredale Partnership Vancouver (C.-B.)
	Elizabeth Bristowe Expert-conseil et psychologue clinique Vancouver (C.-B.)
	Nadine Asante, journaliste The Province Vancouver (C.-B.)
	Anne Duggan, propriétaire et exploitante Halliday House Residential Care Home Parksville (C.-B.)
Président :	Al Campbell, directeur, programmes de logement sans but lucratif British Columbian Housing Management Commission Burnaby (C.-B.)
Animateurs :	Gloria Levi Royal Arch Masonic Homes Vancouver (C.-B.) (Séance 1)
	Dan Pratt, professeur Département d'éducation des adultes Université de Colombie-Britannique Vancouver (C.-B.) (Séance 2)

Ces ateliers portent sur le mode de vie et les choix de logement pour la retraite. Les participants ont la bonne fortune d'avoir comme panelistes quatre femmes de carrière actives, indépendantes et bonnes communicatrices, dont chacune a fait directement l'expérience des problèmes et des options auxquels sont confrontés les aînés en général et les femmes âgées en particulier (car, le plus souvent, elles se retrouvent seules au moment de la retraite).

Charlotte Murray, architecte chez Iredale Partnership de Vancouver, ouvre la séance en traitant du sens de l'autonomie, qu'elle considère indissociable du droit et du devoir de choisir. Rappelant les paroles de l'archevêque Scott, Mme Murray insiste sur le fait qu'il appartient à chacun de nous «d'être des décideurs responsables, de nous découvrir et d'influencer notre propre avenir.»

Les choix de logement dépendent

essentiellement du mode de vie et partent des désirs et des besoins de chacun — qui ne coïncident pas nécessairement. Mme Murray fait remarquer que le logement est «la base de notre mode de vie personnel, le contexte et le complément de la façon dont nous vivons.» Du point de vue de l'architecte, elle distingue trois axes selon lesquels se définissent les diverses options de logement :

- La taille (du ménage) — depuis le célibataire vivant seul jusqu'au très grand complexe logeant des centaines de personnes.
- Les services — depuis l'individu complètement autonome qui n'a besoin d'aucun service jusqu'à celui qui a besoin d'un cadre quasi-institutionnel.
- Le partage — depuis la personne qui vit seule sans restriction, en passant par les logements-foyers où peut-être seuls les repas sont partagés, jusqu'aux maisons de type Abbeyfield où les aires communes, les responsabilités et les décisions sont partagées par tous les résidents.

«Chaque type de logement s'insère quelque part sur chacun de ces trois axes... Il y aussi, bien sûr, des différences matérielles.» Mme Murray explique que le modèle — la forme, la taille et l'emplacement — constitue le quatrième grand élément dont il faut tenir compte; bien qu'il ne soit pas nécessairement dicté par le mode de vie, le modèle peut aider à réaliser le mode de vie choisi.

Ces décisions sont complexes et il n'est pas nécessaire de les prendre toutes en même temps. Certains besoins en matière de logement sont bien définis; Mme Murray donne des exemples, tels «Je refuse de partager ma salle de bain» ou «Il m'est indispensable d'avoir de la compagnie tous les jours.» D'autres décisions sont négociables; on cède sur un point pour avoir quelque chose que l'on désire un peu plus. Par exemple, on cède une partie de son intimité en échange de la possibilité de compagnie; on donne du temps et des efforts en échange du droit de prendre des décisions, comme dans une association de copropriétaires; on choisit entre l'intimité (comme dans une maison de type Abbeyfield) et la sécurité qu'offre un foyer assurant à long terme un continu de soins. Mme Murray souligne qu'aucune de ces décisions n'est facile et qu'il faut dans tous les cas «explorer les occasions qui s'offrent,» s'interroger et faire des plans.

Le président de l'atelier, **Al Campbell**, de la BCHMC, fait remarquer que tous ces choix de mode de vie s'insèrent dans un continu. Là où ces caractéristiques se croisent à un moment donné de la vie se situe le *marché cible* que tout promoteur se doit de viser lorsqu'il construit des logements pour les aînés... La précision du ciblage détermine dans quelle mesure nous pouvons maintenir à long terme un genre donné d'aménagement.» Il constate que certaines sortes de logements, comme les maisons de type Abbeyfield et les logements-foyers, n'intéressent qu'une très petite partie de la population des aînés.

La psychologue **Elizabeth Bristowe**, qui enseigne la gérontologie à l'université Simon Fraser et possède sa propre pratique privée, a beaucoup d'expérience de la prise de décisions avec des personnes de tout âge. «La prise de décisions est une technique. Il y a des règles et des trucs qui permettent de distinguer la prise de décisions de l'atermoiement.» Le premier volet de la prise de décisions est la définition de ses propres buts; le second est l'habilitation, c'est-à-dire se donner la permission de devenir un consommateur éclairé et sûr de lui. Et bien sûr, la première condition, c'est d'avoir une idée nette des options.

Une étude réalisée récemment par le National Council on Aging auprès de 800 aînés révèle qu'au chapitre des choix en matière de santé, les aînés sont devenus beaucoup plus sûrs d'eux et responsables. Mme Bristowe constate toutefois qu'il n'en est pas ainsi dans le cas des choix de logement.

Mme Bristowe présente un «bilan décisionnel» qui peut servir à préciser les problèmes, un par un, dans n'importe quelle situation décisionnelle. Elle insiste sur l'importance d'examiner d'abord chacun des avantages et des désavantages, financiers et émotifs, *pour soi*, puis les avantages pour autrui (par exemple ses enfants). Cet exercice a l'avantage d'analyser chaque question en de très petites composantes, dont chacune peut être précisée à tour de rôle.

Passant à l'étape suivante, l'application de la décision, Mme Bristowe parle des

choses que nous nous racontons, disant que nous nous donnons environ 22 000 messages par jour et que ces messages «font obstacle à notre pouvoir.» Elle lance une boutade qui cache un conseil sérieux : «Si vous allez vous raconter des histoires, au moins, qu'elles aient du bon sens.»

Nadine Asante, journaliste à l'emploi du journal *The Province*, signale que quels que soient les plans que nous formulons, l'avenir est également «entre les mains des dieux,» que les plus beaux projets peuvent se modifier du jour au lendemain par suite d'une maladie, du décès ou du départ de son conjoint ou d'un désastre financier.

Parlant de son expérience personnelle, Mme Asante raconte qu'elle a été coordonnatrice de Vancouver Homesharers, «programme de logement sans but lucratif pour les aînés, qui permettait aux aînés de demeurer dans leur propre logement en leur fournissant des personnes compatibles pour cohabiter avec eux et leur venir en aide en échange d'une réduction de leurs frais de logement et de nourriture.» Le programme a été un échec. En effet, au moment où les propriétaires âgés se rendaient compte qu'ils avaient besoin d'aide, l'aide que ces compagnons étaient prêts à leur accorder ne suffisait plus. En outre, ces compagnons semblaient tous avoir certaines dysfonctions sociales — quelle autre raison pourrait, par exemple, pousser des femmes d'âge mûr à vivre une vie nomade? Mme Asante avance que le problème était dû à des attentes irréalistes des deux côtés. Elle fait toutefois remarquer que la cohabitation n'est pas du tout impossible, à la condition que la règle du jeu soit bien comprise de part et d'autre dès le départ et que la compatibilité soit bien établie, comme dans le cas d'un groupe d'aînés qui achètent une maison ensemble.

Les pensions subventionnées, comme Central Park Lodge de Vancouver, constituent une autre option. Mais même les meilleures présentent de nombreux désavantages, en particulier de petites chambres et des ascenseurs petits et surpeuplés. Mme Asante déclare qu'il faut conserver sa dignité : «La vieillesse est débilitante si elle entraîne la perte de l'autonomie et de la dignité; c'est pourquoi il nous faut travailler à maintenir l'autonomie et la dignité dans tout ce qui touche les aînés, y compris le logement.»

Puisque «les besoins des aînés et des anciens malades psychiatriques en matière de logement ne sont pas très différents,» Mme Asante fait l'éloge des appartements de la Coast Foundation, oeuvre fondée par la travailleuse sociale psychiatrique Jackie Hooper pour s'occuper des malades psychiatriques ayant reçu leur congé de l'hôpital. «Les deux groupes sont une minorité, les deux ont besoin de services de soutien et d'un réseau social, ce qu'offre chacun des cinq immeubles à soutien minimum de la Coast Foundation, chacun disposant des services d'un directeur en résidence et d'un coordonnateur social. Cette oeuvre a attiré l'attention de toute l'Amérique du Nord, car c'est une forme inédite de logement pour un groupe minoritaire.» Au cours d'une entrevue qu'elle a eue avec Mme Asante, Mme Hooper a déclaré que les appartements sont grands et bien éclairés, qu'ils comportent beaucoup d'espace de rangement, de même que des cuisines et des salles de bain privées; elle a également insisté sur les avantages que représentent pour les locataires la sécurité, le soutien de leurs pairs et l'aide qu'ils reçoivent pour traiter avec les organismes gouvernementaux. Mme Asante fait toutefois remarquer que les besoins des aînés sont très variés et que des logements de ce genre ne seraient qu'une des nombreuses solutions nécessaires.

Anne Duggan dirige un petit foyer privé pour les aînés en perte d'autonomie à Parksville, où 28 p. 100 de la population ont plus de 65 ans. Ses antécédents d'infirmière et son travail actuel font qu'elle a consacré «toute sa vie à travailler avec les personnes âgées.» Elle constate, tout comme Nadine Asante, que malgré une bonne planification, il est impossible de prédire les changements qu'apportera la vieillesse — par exemple, la détérioration physique ou mentale ou la perte du conjoint. «Aucun d'entre nous n'a vécu le processus de vieillissement auparavant.» Elle soutient cependant qu'il est essentiel pour chacun de nous de prendre conscience de ce que seront nos options. Elle recommande aux participants de visiter dès maintenant des centres d'hébergement et d'imaginer quelle serait leur situation s'ils avaient eux-mêmes besoin de soins — et aussi de se rendre compte que nos options vont

diminuer et non augmenter.

Pour imaginer l'avenir, Mme Duggan recommande d'examiner les environs plutôt que le logement où on habite. «Pensez au logement que vous habitez maintenant, sur une artère agréable. Serez-vous en mesure de la traverser dans dix ans, ou la circulation sera-t-elle si terrible que vous souhaiterez avoir déménagé de l'autre côté?» Elle fait remarquer que les facteurs dont il faut tenir compte pour l'avenir sont très fondamentaux et qu'on peut souvent trouver de bonnes solutions à des problèmes réels ou éventuels si l'on arrive à se faire entendre des autorités municipales.

Parlant du «bilan décisionnel» de Mme Bristowe, Mme Duggan déclare qu'elle a pu constater que la plupart des gens prennent leur décision en pensant à d'autres personnes, telles leurs enfants d'âge moyen, qui souvent ne sont plus là le moment venu. Selon elle, les aînés doivent «faire preuve d'égoïsme» lorsqu'ils préparent l'avenir.

Al Campbell rappelle au groupe qu'il ne faut pas se préoccuper à tel point de l'âge chronologique — pour soi-même ou pour les autres — qu'on en vienne à oublier l'importance des attitudes (en effet, certaines personnes sont vieilles à 50 ans tandis que certains octogénaires demeurent physiquement et mentalement actifs jusqu'à la fin). Abondant dans le même sens, Elizabeth Bristowe déclare que bien que nous n'ayons pas entièrement prise sur ce qui nous arrive, nous pouvons — et nous devrions — décider de nos attitudes : «Si on vous donne un citron, dit-elle, faites de la limonade.»

Une femme ouvre la discussion en disant qu'elle a l'impression d'être privée de ses choix parce que l'augmentation du coût de la vie ronge ses économies. Charlotte Murray reconnaît que l'abordabilité est un problème urgent pour de nombreux aînés et propose comme solution les villages de retraite naturels, où «des groupes d'aînés se sont trouvés une place et ont également trouvé qu'ils peuvent s'entraider et constituer une merveilleuse collectivité de soutien.»

On dit que beaucoup d'aînés n'aiment pas être condamnés à vivre dans de minuscules studios. Certaines sociétés sans but lucratif convertissent leurs studios en appartements plus grands, d'une chambre à coucher. Quelqu'un d'autre explique que beaucoup d'aînés sont très attachés à leurs objets personnels et qu'un studio n'offre tout simplement pas assez d'espace pour les conserver ou les exposer. Al Campbell explique que les programmes de logement financés par les deniers publics préfèrent ne pas dépenser d'argent pour les conversions, qui n'augmentent pas le nombre de logements. Il se peut néanmoins, dit-il, que des sociétés d'habitation trouvent les fonds nécessaires pour convertir de vieux studios. Il recommande de repérer le programme de logement social dans le cadre duquel l'ensemble en question a été construit, puis de demander à l'organisme responsable s'il approuverait l'expansion ou la conversion si les fonds étaient disponibles. Beaucoup d'ensembles sont en mesure de refinancer, mais ne le font pas parce que cela entraînerait une augmentation des loyers.

Un participant demande où une collectivité donnée pourrait trouver l'argent pour les conversions «étant donné qu'il faut bien rembourser l'hypothèque, que l'immeuble comprenne trois studios ou deux appartements d'une chambre.» Al Campbell répond que les gouvernements tant provinciaux que fédéral comprennent que la remise en état de vieux bâtiments est un défi de taille.

Il fait remarquer que des milliers d'acres sont actuellement sous-aménagés partout au pays et que s'il était possible de convertir ces terrains, aux prix du marché, à une densité supérieure, cela pourrait fournir des fonds supplémentaires qui pourraient être consacrés localement à la conversion de logements existants. Il recommande aux associations locales d'aînés de tirer parti des connaissances à leur disposition pour préparer des propositions à l'intention de la BCHMC et de la SCHL, en précisant bien les montants, car les deux paliers de gouvernement savent que les résidents connaissent mieux que les experts leurs besoins en matière de réaménagement.

Un architecte et promoteur qui déclare être un «citoyen vétéran» abonde dans le même sens, disant «Examinez les options dès maintenant. N'hésitez pas à consacrer une bonne partie de votre journée ou de votre semaine... pour assister aux visites libres, pour visiter des logements-foyers, cela vous ouvrira les yeux.» Il ajoute que le prix des

terrains est l'un des principaux obstacles qui empêche de prendre des décisions indépendantes, car de nombreuses options sont inabordables. Une femme ajoute que souvent au moment où les aînés doivent quitter leur logement, ils ne sont pas assez mobiles pour bien étudier les options qui s'offrent à eux.

Elizabeth Bristowe est d'accord, faisant remarquer que «beaucoup d'entre nous sommes portés à ne pas bouger avant d'être désespérés. Cela ne fonctionne tout simplement pas, ni maintenant ni plus tard.» Reprenant les conseils d'Anne Duggan, elle plaide éloquemment en faveur d'un «égoïsme» constructif. En effet, si je ne m'occupe pas de moi-même, cela signifie que je n'ai plus rien à vous donner et que je finirai par être tout à fait insupportable... Aide-toi et le Ciel t'aidera, dit le proverbe, et j'aimerais bien le faire le plus tôt possible.» Reconnaissant que de 10 à 15 p. 100 des personnes de plus de 65 ans auront besoin de soutien, Mme Bristowe déclare qu'il en reste néanmoins 85 p. 100 qui auront d'autres besoins et que ceux-ci doivent commencer plus tôt à étudier les options.

Une autre participante déclare que l'organisme pour lequel elle travaillait offre des séminaires de retraite à ses employés l'année même de leur retraite, ce qui ne lui semble pas particulièrement utile. Elle a été elle-même directrice principale d'une agence de service social et elle a «mis ses idées en pratique;» elle a planifié sa retraite longtemps d'avance, et elle est très heureuse du résultat.

Une femme signale qu'elle a assisté à un séminaire de retraite il y a huit ans, mais que l'économie a tellement évolué qu'il ne s'applique plus guère aujourd'hui. En réponse à une question portant sur les conseils qui pourraient être utiles, un participant déclare que son entreprise l'encourage à prolonger graduellement ses vacances, d'un mois par année, et à faire évoluer son rôle vers celui d'expert-conseil.

Une autre femme déclare qu'elle trouve bien difficile d'admettre qu'elle sera un jour en perte d'autonomie et qu'elle refuse de faire dès maintenant des plans pour le moment où elle aura besoin de soins permanents. Elizabeth Bristowe sympathise avec elle et déclare que nous apprenons très tôt à nous valoriser en fonction de choses comme qui nous sommes dans le monde extérieur, combien d'argent nous gagnons, la maison où nous habitons et la voiture que nous conduisons et qu'il est bien difficile de réévaluer tout cela. Charlotte Murray ajoute qu'un pourcentage croissant de gens demeureront valides pour la plus grande partie de leur vie; les infirmités elles-mêmes ne sont plus ce qu'elles étaient. Du point de vue de la planification «Nous ne voulons pas rendre les gens dépendants; nous voulons leur permettre de jouir d'une certaine autonomie. L'autonomie est une façon de voir; ce n'est pas un état physique, c'est une attitude; ce n'est pas la capacité de faire quelque chose seul, c'est la capacité... d'aider quelqu'un d'autre.» Reprenant le conseil de l'archevêque Scott, elle encourage son auditoire à «pousser, sortir, prendre des décisions, innover, *pousser*. Notre environnement évolue plus vite que nous... Il se produit toutes sortes de changements tout autour de nous. Nous sommes des citoyens de nos collectivités; c'est à nous que cela incombe. Si nous constatons chez nous la nécessité de modifier l'utilisation du sol, d'accroître la densité ou quoi que ce soit, réclamons-le.»

Quelqu'un fait remarquer qu'on a parfois des attentes irréalistes quant à sa retraite, par exemple un couple urbain qui rêve de pêcher tous les jours à son chalet. Après avoir travaillé 40 ou 50 ans à plein temps, il est souvent extrêmement difficile de faire face à 24 heures sur 24 de temps non structuré, qu'on habite seul ou avec quelqu'un d'autre.

Une femme déclare que la plupart des gens ne modifient pas leur mode de vie : «Si vous avez vécu d'une certaine façon pendant 40 ans, vous n'allez pas vous mettre au golf tout simplement parce que vous avez pris votre retraite.»

Beaucoup conviennent toutefois qu'il est souvent tentant de déménager ailleurs après la retraite — soit pour des motifs financiers, soit pour jouir d'un meilleur climat, soit pour se rapprocher de ses enfants d'âge moyen ou de ses petits-enfants. On discute longuement des pièges que comporte un tel déménagement, surtout du fait qu'il semble falloir beaucoup de temps pour constituer un réseau de gens qui «vous saluent par votre nom» et qui «se préoccupent personnellement de vous.» Beaucoup

trouvent difficile de faire les premiers pas pour créer de nouvelles amitiés, particulièrement après avoir vécu au même endroit pendant de nombreuses années, et courent donc le risque d'être isolés là où ils s'installent — ce qui peut être terrible si son conjoint meurt ou devient infirme avant qu'on se soit constitué un réseau local de soutien.

À propos du rôle des enfants d'âge moyen, on mentionne deux études. La première, réalisée à Hamilton (Ontario), révèle que 25 p. 100 des personnes de plus de 65 ans s'occupent d'un ou de deux parents âgés. Elizabeth Bristowe mentionne une étude troublante réalisée à l'université Duke, qui révèle que les donneurs de soins qui sont dans la cinquantaine avancée tendent à être très stressés. Il n'est pas rare de rencontrer une femme ménopausée, dont le mari traverse sa propre crise du milieu de la vie, dont les petits-enfants s'attendent que leur grand-mère s'occupe d'eux, dont le père ou la mère, ou les deux, dépendent plus ou moins d'elle, et qui recourt un peu trop aux produits chimiques (comme les tranquillisants, les sédatifs ou l'alcool). En un mot, comme dit Mme Bristowe, «Qui s'occupe de qui?»

Par ailleurs, les participants se font dire que certaines attentes sont très positives : ceux qui s'attendent qu'on les écoute, qui s'attendent que leur voix soit entendue, constateront qu'on les écoute effectivement.

Certains participants craignent le cloisonnement des aînés et déclarent que beaucoup d'entre eux ne veulent précisément pas être parqués dans des «ghettos.» Un des problèmes est que certains ensembles construits pour des jeunes aînés ne leur conviennent plus lorsqu'ils vieillissent et deviennent plus fragiles. Mais un participant va au coeur du problème pour beaucoup en disant : «Je veux vivre au milieu d'enfants, de rouli-roulants, de chiens, et de quelques vieillards s'il le faut. Mais pas de logement du troisième âge pour moi!»

Elizabeth Bristowe fait remarquer que, bien qu'elle ait grandi dans un ménage intergénérationnel, comme beaucoup de ceux de sa génération, le simple fait qu'un plus grand nombre de gens vivent plus longtemps signifie qu'il y a véritablement un plus grand nombre d'aînés fragiles aujourd'hui qu'il y a quelques décennies, et qu'ils ont besoin de plus de soins. Nadine Asante est d'accord, rappelant ce qui a été dit dans un autre atelier, c'est-à-dire que les 5 595 lits de soins intermédiaires, prolongés et à long terme relevant du service de santé de Vancouver sont pleins et qu'il y a une liste d'attente d'une à deux années, comportant 800 noms. On répète encore qu'il faut prendre garde de faire des généralisations à propos des aînés; on a besoin d'autant d'options dans les 50 dernières années de sa vie que dans les 50 premières.

Al Campbell formule la conclusion de la séance en disant : «Choisissez quelqu'un en qui vous avez confiance pour parler de vos attentes. Vous n'avez pas à vous excuser de faire quelque chose de neuf, tout simplement parce que cela ne correspond pas au moule dans lequel on vous a élevé.» Anne Duggan donne un excellent conseil pour faire face à l'avenir : «Si nous avons un sens de l'humour latent, le moment est venu de le développer. Si nous sommes à la veille d'éprouver un sentiment de dépendance, nous devrions le donner à quelqu'un d'autre. Et nous devrions rester ouverts aux changements.»

Atelier 1C

L'achat d'un chez-soi pour la retraite — Dialogue avec des architectes et des promoteurs

Panelistes :	Michael Audain, promoteur Polygon Properties Vancouver (C.-B.)
	Graham Corckart Graham Crockart Architect North Vancouver (C.-B.)
	Jim Wilson, professeur émérite Département de géographie Université Simon Fraser Burnaby (C.-B.)
	Anne Spicer, bénévole Victoria Abbeyfield Society Housing for Seniors Seniors Serving Seniors (and the Community) Victoria (C.-B.)
Président :	Michael Geller, président Institut canadien d'aménagement urbain Vancouver (C.-B.)
Animateurs :	Gloria Levi Royal Arch Masonic Homes Vancouver (C.-B.) (Séance 1)
	Dan Pratt, professeur Département d'éducation des adultes Université de Colombie-Britannique Vancouver (C.-B.) (Séance 2)

Le président de l'atelier, **Michael Geller**, ouvre la séance en faisant remarquer qu'il y a huit ou neuf ans, une conférence comme celle-ci n'aurait pas présenté une séance avec les promoteurs, car les promoteurs ne s'occupaient pas de répondre aux besoins de logement des aînés. Aujourd'hui, dit-il, ils jouent un rôle important, de même que les associations sans but lucratif et d'autres groupes qui s'occupent de logement des aînés et se préoccupent d'offrir des choix.

M. Geller invite tous les participants — aînés, promoteurs ou urbanistes — à échanger leurs idées sur la conception et la construction des maisons de retraite. Il déclare que l'intention de l'atelier est «de parler des divers types de logements de retraite construits par les associations sans

but lucratif et les gouvernements, mais surtout par le secteur privé : les promoteurs, parfois de concert avec les banques et parfois travaillant avec les associations sans but lucratif.»

Le promoteur **Michael Audain** explique que les logements construits par son entreprise, Polygon Properties, ne correspondent qu'à une partie de l'éventail des options de logement, c'est-à-dire des «logements en copropriété pour personnes autonomes.» Polygon possède actuellement sept ensembles (600 logements au total) dans la région de Vancouver qui sont destinés aux adultes; un millier d'autres logements sont soit en voie de construction, soit à la veille de l'être. Ils se répartissent en deux types : les appartements urbains, comme Somerset Green, ensemble de 137 logements à North Vancouver et Queen's Gate, à Richmond, qui compte 200 logements (les deux ensembles ont été conçus par Graham Crockart); et des ensembles de maisons en rangée en banlieue, comme Chartwell Green, ensemble de 180 logements à Langley.

M. Audain expose trois caractéristiques qui distinguent ces ensembles des autres complexes. Tout d'abord, ils comportent une restriction d'âge, c'est-à-dire qu'un membre du ménage doit avoir atteint un certain âge (généralement 45 ans, mais parfois 55). Deuxièmement, les logements sont dotés de certains éléments, comme des barres d'appui, des poignées de porte et des robinets à levier et, dans les maisons en rangée, une chambre à coucher principale située au rez-de-chaussée. Enfin, on y trouve une vaste gamme d'agréments, y compris des salons, des salles d'exercice, des bains tourbillons, des ateliers et des studios, des chambres ou des appartements pour les invités, une «salle de jeu pour les petits-enfants,» un logement pour un concierge et d'autres espaces spécialisés.

M. Audain entrevoit qu'à l'avenir «la demande pour les complexes d'adultes sera très forte en C.-B. au cours de la prochaine décennie, non seulement de la part de citadins de la province, mais aussi de personnes d'autres régions du Canada qui sont attirées par la douceur de nos hivers.» La recherche faite par son entreprise révèle qu'on quitte sa maison pour un village de retraite surtout parce que celle-ci est trop grande et trop difficile à entretenir. Le logement en copropriété qu'achètent alors les aînés coûte souvent moins que le prix de vente de leur maison, ce qui donne au propriétaire, dans le contexte canadien, un gain en capital non imposable.

Les enquêtes menées par Polygon révèlent également que d'autres facteurs entrent en jeu lorsque les aînés décident de déménager : la sécurité, d'une part de la personne (particulièrement dans le cas des femmes qui vivent seules) et d'autre part des lieux (par exemple dans le cas d'un couple ou d'un particulier qui passe une partie de l'année ailleurs) et l'amitié. Le tiers des résidents de Somerset Green ont déclaré que leur première raison d'emménager dans cette collectivité de retraite était la possibilité d'amitié et M. Audain soupçonne que le pourcentage réel est plus élevé. Il soutient qu'un coordonnateur des activités à plein temps est essentiel pour veiller à ce que les locataires puissent s'épanouir dans le milieu social. Selon lui, le promoteur «ne fait pas que construire une structure matérielle — il nous faut construire une collectivité.»

L'architecte **Graham Crockart** commence par parler de la difficulté de faire modifier le zonage dans les collectivités établies. Il explique que Polygon a appris à utiliser le pouvoir des aînés à cette fin. L'ensemble Somerset Green n'aurait pas pu être construit sans une campagne bien orchestrée par les aînés du quartier qui souhaitaient la construction du complexe. Faisant remarquer que Somerset Green est habité par des personnes qui vivaient à moins de six coins de rue, qui éprouvaient déjà une certaine fierté de leur quartier, M. Crockart souligne l'importance d'une architecture qui s'intègre dans le voisinage.

Quelle que soit leur situation financière, les aînés ont souvent de la difficulté à demeurer dans leur maison; toutefois, les personnes à revenu faible ou fixe n'ont pas les mêmes options que les riches. M. Crockart explique que les écarts des coûts des logements signifient que les citadins à faible revenu risquent davantage que les mieux nantis de devoir changer de milieu en même temps que de logement. Il souligne toutefois qu'il peut y avoir des avantages à quitter les centres urbains, par exemple la sécurité et un rythme de vie plus lent. Il décrit un

ensemble de logements à coût modique dans l'Okanagan, qui comprend des maisons en rangée d'un et de deux étages dans un secteur qui compte une forte population de retraités; il signale que même dans les petits appartements, les architectes peuvent innover dans l'utilisation de l'espace intérieur.

Recommandant aux aînés qui cherchent une maison de retraite d'examiner toutes les options, M. Crockart fait remarquer que les groupes religieux, les groupes d'intérêt spécialisés et les clubs sociaux comme le Kiwanis «tirent parti des terrains qu'ils possèdent déjà pour construire d'excellents logements» qui offrent aux résidents la compagnie et l'amitié aussi bien que le confort.

Les coopératives d'aînés constituent une autre option; il y en a déjà trois en C.-B. M. Crockart explique qu'une coopérative d'habitation est lancée par des aînés qui versent un petit dépôt non remboursable. On achète ensuite le terrain de la municipalité, soit au prix du marché, soit à un prix légèrement subventionné. Les aînés constituent ensuite officiellement la coopérative, perçoivent un dépôt remboursable de 1 000 $ de chaque membre, prennent des dispositions pour le financement et le rezonage et commencent l'aménagement de l'ensemble. Parfois les membres de la coopératives s'associent dès les premiers stades à un promoteur, qui assume une partie des risques de départ. Les avantages évidents de la coopérative sont que les aînés sont les propriétaires et, en un certain sens, les promoteurs; ils peuvent faire jouer leur pouvoir politique, prendre leurs propres dispositions de financement et être «maîtres de leur propre destin.»

M. Crockart donne l'exemple d'un ensemble de Kelowna qui comprend tous les types de logements. Il comprend quatre immeubles d'appartements, pleinement équipés pour l'autonomie. Au centre de l'ensemble on trouve deux immeubles, dont le premier contient des appartements autonomes avec cuisine sommaire de même que des salons, des salles à manger, des salles de loisirs et d'activités pour les locataires «semi-autonomes.» L'autre immeuble est un centre de soins complets, avec une salle à manger et des salons communs.

M. Crockart conseille également aux aînés de «regarder du côté du secteur que vous habitez,» disant que les centres d'aînés peuvent assurer toutes les formes de logement. «Les architectes ne peuvent faire rien d'autre que de réagir à vos besoins.»

Jim Wilson, professeur à l'université Simon Fraser, étudie les questions de logement du point de vue de l'abordabilité. «Ce que vous avez vu, c'est ce qu'on construit pour ceux qui sont à l'aise. Le nombre de ceux qui n'en ont pas les moyens augmente... Un nombre croissant de personnes [en C.-B.] ne peuvent se payer ce que l'entreprise privée est en mesure de construire et de vendre — et il nous faut absolument réagir à cela.»

Le professeur Wilson déclare que malgré les injustices auxquelles font face les aînés, il demeure optimiste, car depuis un an les promoteurs, les municipalités, les associations sans but lucratif et d'autres travaillent ensemble pour trouver des moyens de rendre le logement abordable pour une proportion raisonnable de la population. Parmi les changements positifs survenus récemment, il mentionne le développement des banques de terrains, la reconnaissance de la nécessité de densités plus fortes dans les secteurs développés, de sorte que les terrains disponibles puissent être utilisés de façon plus efficace, et la participation des églises à l'offre d'options de logement.

Le professeur Wilson soutient que, mise à part l'abordabilité, il ne saurait y avoir de compromis à l'égard de certains besoins fondamentaux. Il signale qu'il existe des appartements inoccupés dont le loyer n'est que de 125 $ par mois, car ces appartements sont trop petits, trop sombres et trop vieux pour être considérés comme habitables. Sur le plan matériel, les nécessités fondamentales comprennent :

- L'adaptabilité — Il doit y avoir un espace suffisant pour que le résident puisse un jour circuler avec un fauteuil roulant ou une marchette; cela signifie des corridors et des portes larges, des cuisines et des salles de bain spacieuses. En outre, on devrait pouvoir ajuster la hauteur des comptoirs et des espaces de rangement, car même les

aînés mobiles auront un jour de petits problèmes de fonctionnement (de la difficulté à se pencher ou à s'étirer).

- Emplacement — Tout logement du troisième âge, subventionné ou non, doit à tout le moins être situé près des moyens de transport. Le professeur Wilson donne l'exemple d'une proposition de complexe de logements sans but lucratif à North Vancouver qui a abouti à un échec parce que le complexe aurait été situé à plus d'un mille du magasin le plus proche, dont il aurait été séparé par une autoroute, au sommet d'une pente abrupte, entre un chenil et un salon funéraire.

Le professeur Wilson souligne que les besoins émotifs sont tout aussi importants que les caractéristiques matérielles. Il fait remarquer qu'il peut être difficile de conserver sa confiance en soi lorsqu'on est forcé, à 70 ans, de déménager parce qu'on n'a plus les moyens de rester dans le même quartier. En plus de la sécurité matérielle et de la sécurité d'occupation, on a besoin d'un certain sentiment de maîtrise sur son propre foyer, un sentiment d'appartenance, et un sentiment de soutien à mesure que l'on vieillit. Il mentionne la thèse de Veronica Doyle, présidente de l'atelier 1A. Il s'agit d'une étude d'aînés habitant des logements locatifs, des coopératives ou des logements en copropriété et qui dégagent comme besoins primaires un sentiment de fierté, de sécurité ainsi que des espaces libres. On peut répondre à tous ces besoins par des moyens assez simples mais précis, en commençant par un logement bien entretenu.

Le professeur Wilson signale qu'il y a une distinction importante entre «les programmes offerts et les espaces où les gens peuvent faire ce qu'ils veulent lorsqu'ils en sentent le besoin.» Des ateliers, des salons, des espaces privés pour les consultations médicales et des espaces sans but défini, tout cela est nécessaire pour donner le sentiment de maîtrise. La consultation et la participation peuvent développer un sentiment d'appartenance et de propriété. Cela signifie qu'il faut non seulement permettre la constitution de comités, mais qu'il faut les écouter, et qu'il faudra redéfinir la profession de gérant d'immeuble. Pour assurer qu'on tienne compte de ces idées dans tous les logements du troisième âge, pour tous les niveaux de revenu, le professeur Wilson conseille aux aînés de mobiliser tous leurs effectifs, qui sont importants.

De l'avis de la bénévole **Anne Spicer**, les trois principaux facteurs dont dépend la santé des aînés sont le logement, l'alimentation et l'activité. Se reportant au discours de l'archevêque Scott, elle constate qu'il y a une différence entre ce qui est nécessaire et ce qui est possible. Par exemple, une maison de type Abbeyfield de Victoria ne compte actuellement que des studios (bien qu'on ait prévu des appartements d'une chambre à coucher pour l'avenir), mais les éléments vraiment essentiels d'un foyer d'aînés sont déjà là.

Parlant du «besoin énorme de logements abordables de taille et de qualité suffisantes» Mme Spicer explique que les augmentations de loyer mettent en danger la santé des aînés, car ils doivent couper les dépenses de nourriture en fonction de l'augmentation du coût du logement. Elle mentionne une étude qui révèle que le deuxième plus fréquent diagnostic chez les aînés admis aux urgences des hôpitaux est la malnutrition; ces malades ne sont pas des bénéficiaires d'aide sociale, mais n'ont pas les moyens de conserver leur logement locatif et de prendre soin de leur santé. De la discussion qui s'ensuit, il se dégage un consensus qu'un service de repas pour tous ceux qui le désirent est le premier service essentiel pour n'importe quel modèle de logement du troisième âge.

Mme Spicer avance que diverses options autres que la location sont parfois possibles. La maison peut être adaptée en fonction des besoins des résidents. Elle peut être convertie en duplex, appartenant à l'aîné, celui-ci habitant la moitié tandis qu'un fils ou une fille mariée avec des enfants loue l'autre moitié. L'aîné peut acheter un logement en copropriété, de sorte que les coûts mensuels soient fixes. Il est également important de se rendre compte qu'un revenu brut inférieur à 20 500 $ par année donne droit à un logement subventionné. Les églises ont commencé à jouer un rôle actif et beaucoup d'entre elles ont trouvé des terrains qui peuvent être utilisés pour des logements à coût modique destinés aux aînés et aux jeunes familles. Mais il est essentiel de faire participer les

aînés au processus de planification, et cette participation ne doit pas être uniquement symbolique.

Mme Spicer mentionne quatre besoins dont on ne s'est pas encore préoccupé. Le premier est une bonne formation des gérants, avec la participation des aînés. Même s'ils ne s'en rendent pas souvent compte, les gérants d'immeuble sont fréquemment les donneurs de soins primaires, et ils devraient être formés en conséquence. Pendant la discussion qui s'ensuit, on propose le terme «coordonnateur des services aux locataires» en remplacement de «gérant d'immeuble.»

Le second besoin est un registre central de tous les logements, mais d'abord des logements du troisième âge, où l'on trouverait à la fois des logements subventionnés et ceux du marché. Il faut également des gens pour accompagner les aînés seuls qui se cherchent un logement, afin de les aider à faire face à toute la gamme des choix et des questions, qui peuvent être sources de confusion.

Enfin, il faut comprendre que les aînés ne sont pas tous «dans le besoin» — qu'ils ont également besoin de donner à autrui. Mme Spicer avance que les services de garderie assurés par les aînés sont avantageux pour tous les intéressés.

Reprenant les remarques du professeur Jim Wilson, Mme Spicer déclare que les logements du troisième âge doivent être situés près des moyens de transport, des magasins, des bureaux des professionnels et des églises; ils doivent être situés dans un «quartier sain;» ils ne doivent pas être placés sur un terrain en pente abrupte. Il faut des foyers de retraite pour les personnes à faible revenu, dit-elle, offrant exactement les mêmes agréments que les «villages de retraite» coûteux : la sûreté, la sécurité et l'autonomie.

Soulignant que la collaboration et la coordination entre les fonctionnaires, les architectes, les promoteurs, les associations sans but lucratif, les aînés et les associations professionnelles permettraient d'apporter des changements majeurs, Mme Spicer termine par un vibrant plaidoyer à tous ceux qu'intéresse le logement du troisième âge :

> Si vous croyez que tous les êtres humains ont droit à un abri convenable et à un foyer dont ils puissent sortir en toute sécurité pour vaquer à leurs activités et auxquels ils puissent revenir en toute sécurité; si vous croyez à cela, et si vous appartenez à un groupe qui s'implique véritablement — sur le plan de l'architecture, de l'investissement, de la promotion, des associations sans but lucratif ou des associations religieuses — vous pouvez faire partie d'une société très thérapeutique qui soulagera les souffrances qu'endurent un grand nombre d'aînés qui n'ont pas un logement abordable et convenable.

Dans la discussion qui suit les exposés, on mentionne de nombreux problèmes qui empêchent de vieillir sur place d'une façon saine : l'insuffisance des fonds gouvernementaux pour les logements publics; le manque de revenu et de services de soutien; le coût élevé des médicaments d'ordonnance; la pénurie de lits d'hôpital pour ceux qui souffrent de la maladie d'Alzheimer; le fait qu'on comprenne mal l'importance du foyer pour certaines personnes; le manque de logements abordables suffisamment grands; des règlements de zonage restrictifs dans le noyau central des villes.

On propose de louer une certaine partie de tous les nouveaux immeubles d'habitation pour les aînés au loyer du marché, tandis qu'une autre partie serait louée à un loyer réduit à des personnes moins bien nanties. Anne Spicer déclare qu'il existe un tel immeuble à Victoria. On fait également remarquer qu'il en est toujours ainsi dans les immeubles d'habitation — le loyer de certains appartements est toujours plus élevé que celui des autres, ce qui signifie que les appartements les moins coûteux sont effectivement subventionnés.

On propose également d'inclure des coûts supplémentaires lors de la construction de tous les logements coûteux, afin de subventionner les logements des personnes à faible revenu. Certaines municipalités commencent à exiger de la part des promoteurs, comme «prix» de la permission de construire des logements en copropriété, qu'ils construisent également des logements locatifs.

Michael Geller fait remarquer — contrairement à ce qu'on dit souvent, c'est-à-dire qu'on s'occupe trop des logements pour

les riches — que les seuls logements construits au Canada en 1974 et qui offraient les caractéristiques dont les aînés ont besoin ont été construits pour des personnes à faible revenu. Selon lui, le groupe défavorisé, en matière de logement du troisième âge, ce sont «les gens du milieu.» Ce phénomène se modifie toutefois avec l'évolution des coopératives et le développement des partenariats entre les gouvernements, les églises et les associations sans but lucratif. Il ne sera plus possible à l'avenir de s'en remettre uniquement aux subventions gouvernementales et il faut encourager les promoteurs privés à construire un plus grand nombre de logements plus petits et moins coûteux.

Michael Audain signale que bien que les logements en copropriété ne s'adressent certes pas à tous, ils sont accessibles aux 60 p. 100 des aînés qui sont propriétaires. Il fait également remarquer que presque tous les aînés qui achètent une copropriété laissent une maison qui convient à une famille.

Plusieurs participants s'arrêtent à la question de la taille, et les avis vont d'un extrême à l'autre. Anne Spicer dégage la question fondamentale, c'est-à-dire que les aînés doivent avoir des options, quel que soit leur revenu. Un délégué ajoute que le fait d'offrir diverses options pour les divers paliers de revenu soulage le fardeau des personnes à faible revenu; tant les riches que ceux dont «les moyens sont restreints» ont des préférences individuelles aussi bien que des besoins fondamentaux.

On mentionne comme autres options l'aménagement coopératif de logements par un grand groupe de personnes propriétaires de terrains dans un secteur donné et la possibilité d'offrir des soins et un logement à vie à des aînés sans famille, en échange du don de leur maison à une société d'habitation.

Atelier 1D

L'importance de la conception — Une occasion de participation

Meneurs :	Ron Yuen, architecte Davidson/Yuen, Partners, Architects Vancouver (C.-B.)
	John Davidson, architecte Davidson/Yuen, Partners, Architects Vancouver (C.-B.)
Présidente :	Marleen Morris Coordonnatrice des relations publiques SCHL, région de la C.-B. et du Yukon Vancouver (C.-B.)
Animateurs :	Dan Pratt, professeur Département d'éducation des adultes Université de Colombie-Britannique Vancouver (C.-B.) (Séance 1)
	Gloria Levi Royal Arch Masonic Homes Vancouver (C.-B.) (Séance 2)

Cet atelier donne lieu à deux des séances les plus animées de toute la conférence. Il n'y a pas d'exposé; les meneurs de l'atelier encouragent plutôt les participants à procéder à un examen interactif des critères de conception pour les logements du troisième âge. On s'intéresse à l'accès au logement et à son intérieur de façon générique, sans tenir compte des répercussions de la géographie, du climat ni des différences culturelles.

Ron Yuen commence par expliquer que l'atelier utilisera une technique que lui et John Davidson emploient avec leurs clients, un processus qui prend normalement deux jours et part d'un certain nombre de «données,» comme le terrain et le coût. Aux fins de l'atelier, dit-il, les postulats de départ seront que nous sommes en l'an 2000, que les participants — les «utilisateurs» — ont tous 70 ans et qu'ils cherchent un endroit où emménager, qu'ils sont tous en santé, mobiles et actifs. Il explique qu'à un objectif donné, par exemple la sécurité, peuvent correspondre divers critères : par exemple, des barres d'appui, des douches, l'éclairage et des rampes d'escalier.

La réaction des participants est enthousiaste et à mesure qu'on avance, il devient manifeste qu'il n'est guère nécessaire de structurer la séance, par exemple de se répartir en deux groupes pour une séance de «brainstorming.» Les objectifs et les critères se chevauchent dans de nombreux cas et certains éléments peuvent relever de plus d'un objectif. Une bonne partie des interventions portent sur deux objectifs : l'accessibilité et le vieillissement sur place. Dans ce cas, l'accessibilité désigne la facilité avec laquelle un aîné raisonnablement en forme et en santé peut vaquer à ses activités quotidiennes.

Pour citer **John Davidson** : «Pour permettre le vieillissement sur place, il faut comprendre que la situation personnelle se modifie et qu'il est préférable, moins coûteux et moins traumatisant d'adapter le logement à l'évolution des besoins que de déménager ailleurs.»

On trouvera ici le compte rendu le plus fidèle possible des idées avancées, mais non le déroulement des délibérations, qu'il serait impossible de reproduire sous forme écrite.

Objectifs

- Permettre au locataire de vieillir sur place
- Prévoir les infirmités éventuelles
- Accessibilité de l'entrée
- Accessibilité de tous les lieux en fauteuil roulant
- Sûreté à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble
- Sécurité à l'intérieur et à l'extérieur du logement
- Vendabilité
- Financement de meilleurs logements du troisième âge
- Installations récréatives et sanitaires
- Un éclairage suffisant pour des yeux vieillissants
- Des espaces de rangement
- Des aires privées et communes
- Des finis appropriés
- Éviter les courants d'air et les planchers froids
- Souplesse et adaptabilité des lieux et du mobilier (par exemple, des comptoirs de hauteur réglable)
- L'illusion de l'espace
- Le stationnement
- L'aménagement paysager

Critères

- Systèmes d'appel d'urgence
- Une cuisine ouverte, adaptable, accessible en fauteuil roulant
- Des comptoirs de cuisine de hauteur réglable
- Des commandes placées à l'avant de la cuisinière
- Des armoires à une hauteur accessible
- Assez de place pour recevoir des amis
- Des barres d'appui et une sonnette d'urgence dans la salle de bain
- Des douches ou des douches sans cloisons à la scandinave
- Une baignoire où il n'y a rien à enjamber
- Des revêtements antidérapants et faciles à nettoyer pour le plancher de la salle de bain et de la cuisine
- Une laveuse et une sécheuse dans l'appartement, préférablement côte à côte
- Des robinets actionnés par un levier
- Une salle de bain adjacente à la chambre à coucher
- Les deux chambres à coucher de la même taille, le cas échéant
- Une cour centrale visible de tous les appartements
- Beaucoup de lumière naturelle; des lanterneaux
- Des trottoirs couverts
- Un bon éclairage extérieur
- Un extérieur qui s'harmonise avec le quartier
- Des espaces de rangement de bonne taille et facilement accessibles à l'intérieur de l'appartement
- Des aires de travail sans moquette — «des pièces où l'on peut se permettre de faire des dégâts» — tant à l'intérieur des appartements que dans les aires communes
- Pas d'éclairage fluorescent
- Des prises de courant sur les balcons et les patios
- Un filage adaptable — par exemple, pour permettre d'ajouter un système de communication
- De grands placards
- De la place pour les invités
- Assez d'espace pour les meubles encombrants provenant d'une maison unifamiliale

- Des escaliers bien éclairés et munis de rampes
- Des portes coupe-feu faciles d'accès pour ceux qui se déplacent en chaise roulante ou avec une marchette
- Une plus grande utilisation des portes pliantes
- Éviter les dénivellations et les moquettes épaisses
- Des espaces communautaires *privés* où les locataires puissent rencontrer d'autres personnes, telles des experts fiscaux ou des podiatres
- De meilleures directives pour l'emplacement des judas optiques, des thermostats et des interrupteurs
- Des interrupteurs télécommandés
- Des ascenseurs assez grands pour recevoir une civière

On parle beaucoup d'autres sujets, mais sans nécessairement parvenir à un accord. En résumé :

- Hauteur. Certains estiment que les logements des aînés devraient idéalement être tous au rez-de-chaussée, bien qu'une femme fasse remarquer que la plupart des femmes âgées habitant seules préfèrent loger entre le troisième et le sixième étage, pour des raisons de sécurité.
- Insonorisation. Si la plupart conviennent qu'il est bien de ne pas être obligé d'écouter la télévision du voisin, certains se sentent plus en sécurité s'ils savent que leurs voisins pourraient entendre un appel au secours.
- Taille des appartements. La plupart sont d'avis qu'il faut rejeter les studios et il y a un certain consensus sur un point de départ de 84 mètres carrés (900 pieds carrés). On fait toutefois remarquer qu'un aîné à faible revenu qui habite une chambre d'hôtel de neuf mètres carrés (100 pieds carrés) sans salle de bain ni cuisine considérera qu'un appartement de 25 mètres carrés (270 pieds carrés) est un palais (c'est effectivement la même taille qu'un véhicule de plaisance de neuf mètres [30 pieds]). Quelqu'un déclare qu'enfermer des aînés dans de minuscules appartements, c'est oublier que beaucoup d'entre eux ont des familles qui viennent les visiter. Tous sont d'accord pour dire que les logements du troisième âge devraient comporter toute la gamme des tailles.
- Abordabilité. Les logements du troisième âge devraient également comporter une gamme de prix. La plupart craignent de perdre leur admissibilité aux subventions fédérales pour le logement s'ils investissent trop dans un appartement; on demande s'il y a des restrictions de financement en fonction des critères de conception. Un homme de 50 ans dit craindre que les régimes de retraite n'aient diminué lorsque sa génération et les générations successives atteindront l'âge de la retraite. M. Yuen fait remarquer que la société dépensera moins pour les installations de soins intermédiaires si les logements sont conçus de façon à permettre le vieillissement sur place.

Les participants à cet atelier jugent que les séances ont été stimulantes et instructives. M. Davidson fait remarquer que l'atelier illustre «un processus de conception qui encourage la participation et la discussion avec les utilisateurs, donnant ainsi accès à une source importante d'énergie créatrice.» C'est aussi un exemple, dit-il, «de toute la gamme des besoins particuliers dont il faut tenir compte lorsqu'on conçoit un logement pour des aînés.»

Atelier 1E

Des stratégies financières pour la retraite

Panelistes :	Bill Turner, président Canadian Home Income Corporation Vancouver (C.-B.)
	Doug Pronovost, agent de développement commercial National Trust Vancouver (C.-B.)
	Bob Saunders Directeur, Services de retraite et services fiscaux VanCity Credit Union Vancouver (C.-B.)
Présidente :	Rho Tuttle Directrice des programmes de prêt SCHL, succursale de Vancouver Vancouver (C.-B.)
Animateurs :	Gloria Levi Royal Arch Masonic Homes (Séance 1)
	Dan Pratt, professeur Département d'éducation des adultes Université de Colombie-Britannique (Séance 2)

Cet atelier porte sur deux sortes de stratégies financières — la conversion de l'avoir propre et la planification fiscale. Une importante proportion des aînés (69 p. 100 en C.-B.) sont propriétaires. Certains ont remboursé leur prêt hypothécaire mais doivent vivre sur une petite pension; à court de liquidités, ils ont besoin d'une façon de compléter leur maigre revenu. D'autres aînés ont des maisons, des investissements et des revenus de pension. Chacun s'intéresse aux meilleures façons d'assurer sa sécurité financière pour l'avenir. Les trois panelistes de cet atelier offrent aux participants des conseils sur la planification fiscale ainsi que deux méthodes différentes de la conversion de l'avoir propre. Pour plus de détails sur ces options, on conseille aux participants de communiquer directement avec leurs propres planificateurs financiers.

Bill Turner de la Canadian Home Income Corporation, parle d'une innovation récente au Canada en matière de conversion de l'avoir propre. Le programme garantit la conversion de l'avoir propre représenté par la maison en revenu de retraite en utilisant un prêt hypothécaire spécialisé pour acheter une rente. Ce programme est conçu pour les aînés qui désirent conserver la propriété de

leur maison, mais veulent également accroître leurs revenus en «utilisant d'une façon sûre l'avoir que représente leur maison.»
M. Turner souligne que le programme ne s'adresse nullement aux aînés qui désirent laisser la pleine valeur de leur maison à leur succession, car le remboursement du prêt hypothécaire réduira la valeur de la maison pour la succession.

Pour être admissibles au programme, les aînés doivent avoir plus de 60 ans (ceci vaut pour les deux membres du couple), ils doivent être propriétaires de leur résidence et celle-ci doit être libre d'hypothèque.
M. Turner indique que la limite d'âge sera bientôt portée à 65 ans. Il ajoute que le programme n'est offert que dans les grands centres urbains de la province.

Comment fonctionne ce programme? Lorsque l'aîné s'inscrit au programme, une hypothèque spécialisée est placée sur la maison. Le produit du prêt hypothécaire est alors utilisé pour l'achat d'une rente versée au propriétaire. Celui-ci conserve le titre de propriété. Dans l'exemple donné par M. Turner, le taux hypothécaire est de 12 p. 100 et celui de la rente de 10 p. 100. Il déclare que ces taux varient en fonction du niveau des taux d'intérêt au moment de la transaction.

M. Turner expose certaines des caractéristiques du programme. La rente est exempte d'impôt, à la différence d'une rente traditionnelle; cette exemption fiscale est confirmée par une décision qui fait autorité. En outre, la durée du prêt hypothécaire correspond à la vie du propriétaire. L'aîné ne verse aucune mensualité au créancier hypothécaire; les intérêts sont ajoutés au montant du prêt qui n'est remboursé qu'à la vente de la maison, d'ordinaire au décès du propriétaire; le solde, s'il y en a, reste à la succession. La valeur de l'hypothèque ne peut jamais dépasser celle de la maison et elle ne peut grever aucun autre actif que la maison.

En terminant, M. Turner fait valoir les avantages du programme, notamment la souplesse, la sécurité et la protection d'une certaine valeur pour la succession.

Toutefois, il y a plus d'une façon de convertir l'avoir propre. **Doug Pronovost** du National Trust propose aux aînés de songer à réduire la taille de leur maison comme façon d'utiliser l'avoir qu'ils se sont constitués. Il constate que leur maison est l'un des principaux éléments d'actif dont disposent les aînés au moment de la retraite. La plupart d'entre eux sont propriétaires et la valeur de leur maison a augmenté avec les années, tout comme des économies non imposables.

Au moment de la retraite, ils peuvent voir leur revenu diminuer, surtout si, comme il arrive très souvent, la femme n'a jamais travaillé. Le couple ne peut plus compter que sur la pension de sécurité de la vieillesse, le Régime de pensions du Canada du mari et, s'il en a un, son régime de pension privé. En même temps, le couple habite une grande maison, qui était pratique lorsqu'elle était pleine d'enfants, mais qui est devenue trop grande pour deux personnes seulement. Selon M. Pronovost, ce couple pourrait augmenter son revenu en tirant parti de l'avoir qu'il s'est constitué. Il lui suffit de vendre sa grande maison, d'en acheter une qui soit plus petite et moins coûteuse, et d'investir la différence.

Une fois la maison vendue, il faut décider de la façon d'investir cet argent. M. Pronovost examine trois options de placement : les placements à terme, les contrats de rente prescrits et un portefeuille diversifié (bons du Trésor, obligations et actions). Dans chaque cas, il donne l'exemple d'un couple qui a vendu sa maison pour 350 000 $ afin d'acheter un appartement en copropriété de huit ans, pour 150 000 $. Il a donc 200 000 $ à investir. Il suppose que le mari se situe dans la fourchette fiscale supérieure et la femme dans une fourchette inférieure. Il insiste sur le fait que les chiffres utilisés dans les exemples servent uniquement à permettre la comparaison entre les diverses options; les principes de fonctionnement des options sont plus importants que les chiffres.

La première méthode de placement est le dépôt à terme. Dans cet exemple, le couple investit 200 000 $ dans un dépôt à terme, à un taux d'intérêt de 12 p. 100, ce qui lui donne 24 000 $ par année. Si le revenu est réparti également, le mari recevra environ 6 600 $ après impôt et la femme 8 300 $, parce qu'elle paie moins d'impôt. M. Pronovost énumère les aspects positifs de cette option. La sécurité du principal est garantie; le taux

d'intérêt est connu pour toute la période; le montant global est disponible à l'échéance et l'option est simple à gérer.

Les aspects négatifs sont que le revenu est entièrement imposable; le revenu pourrait être moindre si les taux d'intérêt ont baissé lorsque vient le moment de réinvestir à l'échéance du dépôt; les placements peuvent diminuer de valeur en raison de l'inflation pendant leur durée et il n'y a aucune diversification — «tous les oeufs sont dans le même panier de placement.»

M. Pronovost constate que cette option a des conséquences positives pour la succession, car celle-ci reçoit la totalité du principal et tous les intérêts versés. Il y voit «une façon simple, conservatrice et sûre d'utiliser votre avoir propre.»

La seconde option de placement est l'achat d'une rente viagère conjointe avec une garantie de 15 ans. L'investissement de 200 000 $ assurerait au mari un revenu annuel après impôt d'environ 8 600 $ tandis que la femme recevrait environ 9 300 $. Les avantages sont la certitude du revenu, certains avantages fiscaux et la simplicité d'administration.

Les désavantages sont que ce placement est vulnérable à l'inflation; il n'y a aucun accès à un montant forfaitaire en cas d'urgence et il n'y a aucune diversification. En outre, M. Pronovost constate que la succession ne recevra rien si les deux conjoints décèdent après la période de garantie.

Pour la troisième option, le portefeuille diversifié, M. Pronovost recommande aux aînés de s'adresser à des professionnels, à moins d'avoir déjà de l'expérience en matière de placement. Partant toujours d'un placement de 200 000 $, il le répartit comme suit : 25 p. 100 en équivalent d'argent comptant (bons du Trésor) à 13 p. 100 d'intérêt; 50 p. 100 dans une composante à revenu fixe (obligations) à 11 p. 100 d'intérêt et 25 p. 100 dans des actions représentant une valeur sûre.

Ces actions de premier ordre pourraient rapporter des dividendes d'environ 4 p. 100 et des gains en capital d'environ 9 p. 100, comme elles l'ont fait dans le passé. Toutefois, M. Pronovost souligne que les actions pourraient ne rapporter aucun revenu et comportent donc un certain risque.

D'après les hypothèses ci-dessus, dans le cas de cette option le revenu du couple après impôt serait de 8 200 $ pour le mari et de 9 100 $ pour la femme. M. Pronovost indique que l'ordre croissant de préférence pour le traitement fiscal des trois types de placement du portefeuille est le suivant : les intérêts, les dividendes (en supposant qu'ils proviennent de sociétés canadiennes) et les gains en capital (en supposant une exemption de 100 000 $).

Les avantages de cette option sont qu'il y a possibilité d'un rendement plus élevé, que les «oeufs» sont dans plusieurs paniers, qu'un montant forfaitaire est disponible en tout temps, que l'option peut être facile à administrer et que la croissance et le traitement fiscal des dividendes et des gains en capital assure une certaine protection contre l'inflation.

Les désavantages sont que cette option exige une perspective à long terme, que la valeur des actions pourrait chuter et qu'il pourrait y avoir des frais professionnels pour la gestion et pour chaque transaction. Les conséquences pour la succession sont positives, car tout l'argent qui reste va à la succession.

M. Pronovost rappelle aux participants que «l'actif que représente votre maison est l'un des éléments les plus importants qui puisse servir à générer un revenu de retraite.» Pour décider de la façon de l'utiliser et de l'emploi du produit, il suggère de se poser les questions suivantes : Voulez-vous demeurer dans votre maison? La liquidité est-elle importante? Voulez-vous laisser de l'argent à vos enfants? Enfin, il recommande aux aînés de consulter des professionnels pour connaître la meilleure façon de réaliser leurs objectifs financiers. Ils pourront ainsi adapter la conversion de l'avoir représenté par leur maison à leurs besoins.

Avec l'exposé de **Bob Saunders** de VanCity Credit Union, l'atelier s'intéresse non plus à l'augmentation des revenus de placement, mais à la protection de ces revenus et des autres revenus par l'utilisation la plus efficace du régime fiscal. «Une bonne planification fiscale peut accroître les rentrées après la retraite» affirme M. Saunders aux participants. Il indique que deux couples à la retraite, dont le revenu global serait le même,

pourraient payer une somme d'impôt bien différente, tout simplement parce qu'un couple aurait fait une planification fiscale et pas l'autre.

Il conseille de commencer à planifier sa retraite le plus tôt possible. Les deux stratégies les plus importantes qui sont parfois négligées sont d'économiser correctement pour la retraite au cours des années productrices et un bon contrôle des dépenses au moment de la retraite. M. Saunders insiste beaucoup sur l'importance d'être propriétaire de sa maison, car c'est là un bon investissement en vue de la retraite. Il constate que parmi les gens qu'il rencontre, ceux qui souffrent le plus pendant leur retraite sont ceux qui n'ont jamais été propriétaires, soit parce qu'ils n'ont jamais fait assez d'argent pendant leur vie active, soit parce qu'ils ont choisi de placer leur argent. Cette stratégie signifie qu'ils ont raté l'occasion de réaliser un gain non imposable sur leur maison, tout en payant des impôts sur leurs revenus de placements.

Pour aider les participants à comprendre comment la planification fiscale fonctionne, M. Saunders explique que le régime fiscal comporte quatre fourchettes. La quatrième est en fait la fourchette supérieure, plus la surtaxe sur les revenus élevés. La fourchette inférieure est de 26,6 p. 100 pour la première tranche de 28 275 $ du revenu total. Le taux passe ensuite à 40,7 p. 100 pour la prochaine tranche de 28 275 $. Les aînés (65 ans et plus) peuvent toutefois déduire la première tranche de 10 496 $ de leur revenu. Avec une bonne planification, M. Saunders croit que les aînés pourraient probablement garder leur revenu dans les limites de la fourchette inférieure.

Le partage du revenu est une technique importante à cette fin. M. Saunders donne l'exemple d'un couple retraité dont le revenu global est de 56 000 $. Si le revenu est entièrement au même nom, leurs impôts sont *plus élevés* de 4 200 $ que si chacun recevait 28 000 $ à son propre nom. «Cela représente 350 $ par mois de revenu disponible supplémentaire après impôt, tout simplement par suite d'une bonne planification fiscale.»

Une autre décision importante pour les aînés est le moment où ils désenregistrent leur Régime enregistré d'épargne-retraite (REÉR). S'ils sont dans la fourchette fiscale inférieure au moment de leur retraite, ils devraient désenregistrer leur régime à ce moment-là. Plus tard, pour diverses raisons, leur revenu pourrait atteindre une fourchette supérieure, ce qui les forcerait à payer des impôts beaucoup plus élevés sur les REÉR désenregistrés plus tard.

Pourquoi le revenu d'un aîné augmenterait-il? M. Saunders indique que n'importe laquelle des raisons suivantes pourrait ajouter un revenu suffisant pour faire passer l'aîné à la fourchette suivante : vendre sa maison pour en acheter une plus petite (l'investissement de la différence de prix pourrait ajouter beaucoup au revenu annuel); recevoir une nouvelle pension commençant à une date ultérieure; recevoir un héritage et bénéficier d'une pension indexée. (Étant donné que les pensions sont indexées à l'indice des prix à la consommation, elles augmentent plus rapidement que la limite des fourchettes fiscales, qui est indexée à la partie de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation qui dépasse 3 p. 100.)

M. Saunders conseille également aux aînés de se renseigner sur ce qui se produirait si l'un des conjoints décédait. Dans quelle fourchette fiscale se trouverait le conjoint survivant qui recevrait la totalité du revenu? Ici encore, il insiste sur l'importance d'une bonne planification pour éviter les difficultés futures.

Il se peut qu'il ne soit pas nécessaire de désenregistrer tout de suite le REÉR pour éviter des impôts plus élevés à l'avenir, mais que l'aîné désire quand même utiliser ces fonds sans payer d'impôt. M. Saunders suggère d'utiliser le REÉR pour un prêt hypothécaire avec lien de dépendance. De cette façon, l'aîné peut utiliser l'argent de son REÉR pour rembourser une hypothèque, acheter une nouvelle maison ou tout simplement pour investir.

Techniquement, il s'agit de transférer le REÉR à un REÉR autogéré puis d'établir un prêt hypothécaire conventionnel avec les modalités usuelles. Le prêt doit être assuré soit par la SCHL soit par la Compagnie d'assurance d'hypothèques du Canada. L'argent est versé au propriétaire du régime, qui verse ensuite des mensualités hypothécaires à son propre REÉR.

Cette méthode permet d'avoir accès à un montant forfaitaire; les fonds du REÉR peuvent être utilisés sans payer d'impôt et si le prêt hypothécaire est utilisé pour un investissement, les intérêts hypothécaires sont déductibles des revenus de placement.

Les frais de départ s'établissent d'ordinaire entre 1 200 $ et 1 500 $. M. Saunders conseille de garder l'hypothèque en vigueur de trois à cinq ans et de l'établir pour un minimum de 25 000 $ pour rendre ce mécanisme rentable. Il signale que l'hypothèque peut également être utilisée par des personnes apparentées ou détenteurs du régime, comme ses enfants, pour acheter une propriété. Les Fonds enregistrés de revenu de retraite (FERR) peuvent également être utilisés de la même façon.

Les participants utilisent au maximum la période de discussion qui suit les exposés pour poser des questions détaillées aux trois planificateurs financiers expérimentés. Le plan de conversion de l'avoir propre de M. Turner suscite beaucoup d'intérêt chez les participants. Beaucoup posent des questions très précises sur les détails de ce plan. Un participant demande s'il est possible d'obtenir une somme forfaitaire pour couvrir le coût de réparations nécessaires à la maison. M. Turner confirme que c'est possible. Lorsque le programme a été institué, le paiement forfaitaire pouvait atteindre 10 p. 100. Ce pourcentage passera à environ 50 p. 100, car un grand nombre d'aînés ont demandé des sommes d'argent plus considérables pour rénover leur maison. Le reste de la somme est ensuite versé par mensualités.

La présidente de l'atelier, Rho Tuttle, déclare que la SCHL offre un programme qui peut aider les propriétaires dont la maison est déjà hypothéquée à obtenir un prêt hypothécaire de second rang très avantageux pour couvrir le coût des rénovations. Par le moyen du Programme d'assurance des prêts hypothécaires de second rang de la SCHL, le propriétaire peut obtenir une hypothèque de second rang au taux courant des prêts hypothécaires de premier rang. L'hypothèque existante n'est pas touchée par ce mécanisme. Mme Tuttle signale également que le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) offre des subventions pour les réparations.

Des participants veulent savoir s'il existe en C.-B. d'autres programmes de conversion de l'avoir propre semblables à celui dont a parlé M. Turner. M. Saunders déclare qu'il s'agit du seul programme offert à l'heure actuelle dans la province, mais qu'un programme de l'Ontario sera offert par au moins cinq caisses de dépôt de C.-B. d'ici la fin de l'année. Il ajoute que «d'ici 10 à 15 ans, on assistera à des changements incroyables en matière de conversion de l'avoir propre.» Il prévoit que ces programmes deviendront aussi populaires que le sont actuellement les REÉR.

M. Pronovost parle brièvement d'une autre façon dont les aînés peuvent augmenter leur revenu en réduisant leurs dépenses : le plan de report des taxes foncières du gouvernement provincial. Si l'un ou l'autre des conjoints a plus de 60 ans, le gouvernement provincial paie les taxes municipales au nom du propriétaire. La dette du propriétaire envers le gouvernement provincial porte alors intérêt au taux simple de 9,75 p. 100. La dette est remboursée à la vente de la maison. M. Pronovost signale que, si ce régime reste en vigueur pendant 15 ou 20 ans, le taux réel d'intérêt serait seulement de 3 à 4 p. 100, en raison de l'inflation. Il conseille aux aînés de tirer parti de ce plan en communiquant avec leur municipalité.

Atelier 2A

Le gouvernement local — Un catalyseur ou un obstacle à l'innovation?

Panelistes :	Gwyn Symmons City Spaces Consulting Ltd. Victoria (C.-B.)
	Son honneur Gretchen Brewin Maire Ville de Victoria (C.-B.)
	Victoria Garland Directrice, Habitation et propriétés Ville de Vancouver (C.-B.)
Président :	Keith Sashaw Directeur exécutif Association canadienne des constructeurs d'habitation de C.-B. Burnaby (C.-B.)
Animateur :	Bea Holland Groupe de travail provincial sur le troisième âge Vancouver (C.-B.) (Séance 1)
	Gavin Perryman Centraide Vancouver (C.-B.) (Séance 2)

C'est toujours vers le gouvernement local que se tournent d'abord les particuliers et les collectivités qui désirent des mesures en matière de logement. Les pouvoirs qu'exerce la municipalité sur les nombreux facteurs qui régissent les terrains et les bâtiments équivalent à un pouvoir de vie ou de mort sur les ensembles d'habitation. Le but de l'atelier est d'étudier le rôle des municipalités dans l'aménagement de logements du troisième âge. Comme ce panel le précise, le dynamisme et la prévoyance du gouvernement local ne peuvent dépasser ceux des électeurs.

Gwyn Symmons, de City Spaces Consulting Ltd., met les participants en garde contre la tendance à s'en remettre au gouvernement, de quelque palier que ce soit, pour la solution de tous leurs problèmes de logement. Les gouvernements ne construisent ou ne financent eux-mêmes qu'une très petite proportion des nouveaux logements, et cette proportion risque de diminuer à l'avenir. La plupart des gens, y compris la plupart des aînés, habitent des logements construits par le secteur privé.

Le secteur privé est en mesure de produire toutes les sortes de logements que les aînés, les familles et les célibataires à revenu modeste rechercheront, selon M. Symmons. Ce qu'il lui faut pour le faire, c'est l'encouragement et la collaboration des gouvernements, particulièrement les gouvernements locaux, et des collectivités locales.

Il constate que les principales restrictions

touchant les nouvelles options de logement, particulièrement les nouveaux logements collectifs, sont les règlements municipaux de zonage et les mouvements anti-croissance chez les citoyens. En limitant les possibilités de construction surtout à des maisons unifamiliales isolées sur de grands terrains, ces règlements restreignent l'offre de terrains pour les logements collectifs. Ceci a pour effet de faire grimper le prix des terrains, de sorte que les seuls logements collectifs qui puissent être construits sans aide gouvernementale sont des logements coûteux en copropriété et des appartements de luxe.

M. Symmons utilise des diapositives pour illustrer diverses possibilités de logement. Il fait remarquer qu'un lotissement novateur, comprenant de petites maisons sur de petits terrains, n'a pu être construit que parce que le conseil municipal était favorable aux solutions de rechange. Dans un autre secteur, deux appartements secondaires attrayants étaient en construction, même s'ils étaient illégaux. Il fait remarquer que les appartements accessoires sont illégaux dans de nombreuses municipalités de la province.

Une diapositive d'un ensemble en copropriété comportant neuf logements de luxe (400 000 $ et plus) illustre ce que le quartier a accepté à la place du logement-foyer qui était d'abord projeté. Une autre diapositive montre un logement-foyer (100 logements avec soins intermédiaires) construits sur un emplacement où l'on avait d'abord projeté de construire 34 maisons en rangée. Cet exemple montre qu'il existe ici et là des solutions différentes, mais qu'elles ne sont appliquées que de haute lutte.

M. Symmons insiste sur le fait que la résistance au changement ne provient pas uniquement des politiciens et fonctionnaires municipaux; c'est la collectivité qui est le vrai problème. Les résidents se bousculent pour assister à des rencontres publiques et clamer «pas dans ma cour» (PDMC) chaque fois qu'on propose de construire autre chose dans leur quartier que des maisons unifamiliales isolées. Il ajoute que bon nombre des personnes qu'il rencontre dans ces réunions de protestation sont des aînés.

Où pourra-t-on trouver à se loger à prix abordable à l'avenir si chaque localité pose de telles restrictions à la construction? M. Symmons souligne que bien que nous ne puissions peut-être pas régir les taux d'intérêt, qui influencent aussi le nombre de logements construits et le moment où ils sont construits, la plupart des collectivités peuvent effectivement contrôler l'utilisation de leur propre terrain.

En dernière analyse, ce sont surtout les locataires qui souffrent de ces restrictions. Ce sont eux qui habitent les logements collectifs et ce sont eux qui ont les revenus les plus faibles. Comme le Dr Gutman l'a dit tout à l'heure, l'abordabilité n'est pas en général un problème pour les aînés propriétaires, mais c'en est un pour les locataires.

M. Symmons rappelle qu'en 1986, la dernière année de recensement, 48 p. 100 des locataires de Victoria consacraient plus de 30 p. 100 de leur revenu au loyer, soit une augmentation par rapport au pourcentage de 30 p. 100 enregistré en 1981 — la plus forte proportion de toutes les grandes villes du Canada. En outre, 45 p. 100 des locataires de Vancouver consacrent plus de 30 p. 100 de leur revenu au loyer, alors que la proportion n'était que de 36 p. 100 en 1981. Vingt-trois pour cent de tous les ménages locataires de Victoria avaient 65 ans et plus, tandis qu'à Vancouver la proportion était de 16 p. 100. Il signale également que 56 p. 100 de tous les ménages locataires de 65 ans et plus des deux villes paient plus de 30 p. 100 de leur revenu pour le loyer.

Ce fait s'explique notamment par le faible revenu des locataires. En général, le revenu des locataires ne se chiffre qu'à 60 p. 100 de celui des propriétaires. En 1988, le revenu moyen des propriétaires de Vancouver était d'environ 45 000 $, tandis que pour les locataires, il n'était que d'environ 27 500 $.

M. Symmons indique également que les aînés ne sont pas les seuls à faire face à un revenu faible et à un loyer élevé. Il demande à son auditoire de réfléchir à ceux qui assureront les services aux aînés. Il ne s'agit pas d'emplois hautement rémunérés. Ne sera-t-il pas difficile de trouver des personnes plus jeunes pour occuper les emplois de service s'il n'y a pas de logements locatifs abordables à proximité de leur travail? Où habiteront-ils?

Les aînés peuvent aider à rendre la vie plus agréable pour tous dans leur localité. En

effet, les aînés d'aujourd'hui ont plus d'énergie et de temps que ceux du passé. Ils commencent à se rendre compte de leurs intérêts communs et de l'influence qu'ils peuvent avoir. Il les encourage à utiliser cette influence non seulement dans leur propre intérêt, mais aussi pour le reste de la société car «sans parler des raisons morales, leurs intérêts sont les vôtres.»

Pour cela, les aînés doivent jouer un rôle actif sur le plan local. Il les invite à faire partie d'une association de quartier, s'ils ne le font pas déjà. De concert avec les autres membres de leur association et avec d'autres associations, ils peuvent faire de leurs municipalités des catalyseurs de changement en matière de logement. «Examinez le règlement de zonage chez vous, et voyez s'il permet toute la gamme des groupes d'âge, des modes de vie et des paliers de revenu» conseille M. Symmons. Dans le cas contraire, le règlement de zonage peut être modifié.

Il revient sur l'opposition à la croissance. Il reconnaît que cette opposition provient au moins en partie de la peur du changement. Mais le changement n'est pas nécessairement menaçant. «Lorsque nous parlons de lutter contre l'opposition à la croissance, dit-il, nous voulons dire que nous devrions gérer la croissance — une croissance responsable — et ouvrir de nouveaux terrains pour permettre la construction de logements abordables.» Ainsi, le secteur privé sera encouragé à créer toute la gamme des logements qui sont nécessaires pour tous les membres de notre société.

En terminant, M. Symmons demande aux aînés de ne pas rejeter automatiquement tout nouveau projet dans leur quartier. S'il y a une audience publique, ils devraient se renseigner autant que possible sur le projet, par exemple savoir à quel groupe ils s'adressent. D'après la valeur du projet, ils pourront alors décider s'il devrait être construit. «Je vous en prie, évitez le réflexe qui pousse tant d'associations communautaires à s'y opposer sans réflexion. Après tout, vous pourriez ainsi empêcher la construction d'un type de logement dont vous aurez besoin dans votre vieillesse.»

En réponse à la question posée par le titre de l'atelier, le maire **Gretchen Brewin** de Victoria avance que le gouvernement local est parfois à la fois un catalyseur et un obstacle, et que parfois il n'est ni l'un ni l'autre. Une des «frustrations» de son travail, dit-elle, «est d'essayer de trouver des façons de mettre des logements en marché, particulièrement des logements abordables.» Elle dit qu'il s'agit «d'une loterie, d'un coup de dé» qui détermine si la bonne sorte de logement est construite.

D'après son expérience, le maire Brewin constate que trois éléments sont essentiels à la réussite d'un ensemble de logements du troisième âge : un besoin démontré; des ressources en terrains, en argent et en savoir-faire; et la volonté politique à tous les paliers de gouvernement, appuyés par le soutien de la collectivité (ODMC — oui, dans ma cour).

Comment la ville peut-elle servir de catalyseur pour les logements abordables? Le maire Brewin propose aux groupes communautaires la démarche suivante en vue de créer une atmosphère positive pour l'aménagement de logements du troisième âge. Tout d'abord, tout le monde devrait adopter les principes suivants qui définissent les caractéristiques des logements du troisième âge :

- L'autonomie est préservée.
- Les services de soutien à domicile sont disponibles au besoin.
- L'intimité est respectée.
- Les logements sont situés dans la localité où habitent les aînés.
- Les aînés jouent un rôle dans l'aménagement du projet.
- La sécurité économique et la stabilité sont garanties.

Ensuite, la collectivité devrait faire son autocritique en demandant :

- Qu'est-ce qui se passe actuellement?
- Où est-ce que cela se passe?
- Quelles sont les lacunes?
- De quelles ressources avons-nous besoin pour combler ces lacunes?

Enfin, la collectivité a besoin d'un plan d'action.

Avant de décrire les mesures prises par Victoria pour servir de catalyseur de l'aménagement de logements abordables, le maire Brewin donne une image statistique de sa ville. La ville de Victoria proprement dite

compte seulement 70 000 habitants, dans une région où la population est de 270 000. La proportion des aînés est plus élevée à Victoria que dans le reste de la région : 25 p. 100 en comparaison de 18 p. 100. En 1986, parmi toutes les grandes villes du Canada, Victoria avait la plus forte proportion de personnes de 65 ans et plus, la plus petite moyenne de personnes par logement, la plus forte proportion de veufs et de veuves parmi la population de 65 ans et plus; la plus forte proportion de ménages d'une ou deux personnes et la plus petite moyenne de personnes par famille.

Le grand nombre de petites cellules familiales par rapport à l'ensemble de la population signifie qu'il faut un plus grand nombre de logements à Victoria que dans une ville qui compte la même population mais des familles plus nombreuses. Dans une localité déjà bien construite, cette caractéristique force la ville à trouver des façons novatrices d'aménager de nouveaux logements.

Le maire ajoute que dans deux des quartiers de la ville, 40 p. 100 des habitants ont plus de 65 ans. Dans ces mêmes quartiers, 60 p. 100 de la population sont des locataires, et beaucoup d'entre eux ont plus de 65 ans. Dans l'ensemble de Victoria, le taux d'inoccupation n'est que de 0,7 p. 100, ce qui signifie une grave pénurie de logements pour les locataires.

Se déclarant heureuse de ce que Victoria a pu réaliser comme catalyseur d'innovation en matière d'habitation, le maire Brewin regroupe les mesures prises par la ville sous les rubriques suivantes :

- Un zonage favorable et d'autres modifications juridiques, par exemple légaliser les appartements accessoires et permettre des lotissements où les terrains sont petits.
- La préservation des logements abordables existants afin de donner à la ville le temps de rattraper les besoins de logement; ceci comprend un règlement interdisant la démolition des immeubles de plus de quatre logements et l'obligation qui est faite aux promoteurs qui reçoivent un permis de démolition de prévoir un plan de relocalisation pour les locataires.
- La collaboration avec les municipalités avoisinantes; les dix municipalités de la région métropolitaine de Victoria ont entrepris une étude régionale du logement afin de trouver des façons de faire construire des logements en encourageant le secteur privé.
- L'emploi d'un planificateur social, qui porte les questions sociales à l'attention du conseil et aide à accélérer le processus d'examen et à faciliter les plans d'action de quartier.
- La planification des collectivités et des quartiers, par laquelle les associations de quartier prennent des initiatives en leur propre nom.

Le maire Brewin signale que certains membres du conseil estiment que la planification devrait relever uniquement du service d'urbanisme. Elle n'est pas d'accord. «Les voisins qui travaillent de concert à planifier leur propre quartier, puis travaillent dans un esprit de coopération avec le conseil et le service d'urbanisme produiront une communauté où ils voudront tous vivre et dont chacun tirera profit.» Elle ajoute que la planification coopérative favorise également l'attitude ODMC.

Quant à l'autre volet de la question, le maire reconnaît que la ville peut parfois être encore un empêchement ou un obstacle à l'innovation. Elle ne dispose pas d'une grande réserve d'argent pour acheter des terrains destinés expressément aux logements abordables, de sorte qu'elle ne peut favoriser l'innovation de cette façon. Dans un même ordre d'idées, la ville n'a pas le pouvoir de déterminer qui habitera où et dans quelle sorte de logement. De toute façon, dit-elle, les conseils n'ont peut-être pas la volonté politique d'apporter des changements. Les conseils sont souvent influencés par des mouvements PDMC dans les quartiers où l'on propose les aménagements.

Outre les interventions directes de la ville, d'autres paliers de gouvernement peuvent créer des difficultés au moyen de programmes dont les conséquences n'ont pas été bien prévues au départ.

Le maire Brewin affirme qu'elle croit que les deniers publics devraient être utilisés à des fins publiques. Elle aimerait que tous les paliers de gouvernement collaborent plus

étroitement à réaliser des logements abordables. Elle aimerait également que soient améliorés les mécanismes d'examen public et que l'on nomme un ombudsman pour les aînés.

Enfin, elle déclare aux participants que c'est à eux de décider si leur gouvernement local aide ou nuit à la construction de logements novateurs. Elle encourage les participants à prendre conscience des possibilités d'action des gouvernements locaux, de même que des restrictions qui les empêchent d'agir. Les municipalités sont d'ordinaire le premier palier de gouvernement auquel on s'adresse, pourtant ce sont elles qui ont les plus maigres ressources. Elle ajoute : «Si votre conseil refuse le changement, changez de conseil... Soyez optimistes, dites ODMC. Agissez!»

Victoria Garland, directrice de l'habitation et des propriétés de la ville de Vancouver, commence son exposé par les slogans de «la ville qui s'en fiche :»

- Ce n'est pas mon problème!
- Ça ne fait pas partie de ma description de tâche!
- Pas dans ma cour!
- Pas sur mon budget!

Elle s'empresse de dire que ce ne sont pas là les slogans de la ville de Vancouver, qui s'est fermement engagée depuis plusieurs années à encourager les ensembles de logement social.

Au moyen de diapositives, Mme Garland montre certaines coopératives d'habitation et certains ensembles de logements sans but lucratif auxquels la ville a accordé son aide en réduisant la valeur des terrains. Elle constate qu'en réduisant la valeur des terrains à 75 p. 100 du coût réel pour louer ensuite le terrain à l'ensemble à un loyer établi en fonction de la valeur réduite, la ville rend ces ensembles beaucoup plus concurrentiels lorsqu'ils demandent des fonds de la BCHMC. Au cours des dix dernières années, la ville a aidé à la création de 931 logements pour les aînés au moyen du programme de location foncière et de réduction de la valeur des terrains. Cela représente 51 p. 100 de l'ensemble des logements que la ville a aidés au cours de cette période.

Selon Mme Garland, si l'on veut créer le bon climat pour la construction de logements correspondant à une vaste gamme de besoins, il est essentiel de rendre le logement prioritaire. Les options qu'une ville peut encourager de diverses façons comprennent :

- le logement social, destiné uniquement aux ménages à faible revenu; le peu d'argent dont disposent les gouvernements fédéral et provincial pour ces projets suscite une très vive concurrence;
- des maisons indépendantes à prix modeste et des logements locatifs, pour les propriétaires et les locataires;
- des logements-foyers, qui ressemblent à de grands hôtels coûteux, ou des logements collectifs dans des établissements plus petits, comme les maisons de type Abbeyfield;
- des installations correspondant à des besoins spéciaux, destinées par exemple aux handicapés, aux aînés en perte d'autonomie et à ceux qui souffrent de la maladie d'Alzheimer.

Le contraire de la ville qui s'en fiche, c'est celle qui décide qu'elle a un rôle à jouer malgré les restrictions financières. Prenant Vancouver comme exemple, Mme Garland présente certaines mesures que peut prendre une ville qui souhaite être un catalyseur plutôt qu'un obstacle. Prévoir une instance pour s'occuper de l'aide au logement au sein de l'administration municipale constitue une étape importante. Elle signale que dans les petites villes, il pourrait s'agir d'une seule personne, peut-être un planificateur social. À Vancouver, il s'agit du service de l'habitation et des propriétés.

Le service centralise l'information et l'aide en matière de logement. Il comprend un agent de liaison à plein temps qui «ne fait rien d'autre que de parler aux groupes qui s'intéressent à la production de logements ou qui s'en inquiètent.» Il est également une source centralisée de connaissances sur les programmes (fédéraux, provinciaux et municipaux) et de savoir-faire en matière d'aménagement. La constitution d'un réseau constitue un volet important de son travail. Les fonctionnaires du service organisent des rencontres régulières avec des représentants des sociétés sans but lucratif et des

coopératives d'habitation ainsi qu'avec l'industrie de la construction de logements. Ils se tiennent également en contact étroit avec les autres paliers de gouvernement.

En plus de fournir des conseils et des renseignements aux groupes non gouvernementaux, la ville peut prendre toute une série de mesures, compte tenu des restrictions financières auxquelles elle est soumise, pour encourager l'aménagement de nouveaux logements. Par exemple, Vancouver a légalisé bon nombre d'appartements accessoires partout dans la ville, après de longues consultations au niveau des quartiers; elle a mis en place une politique obligeant les promoteurs à prévoir 20 p. 100 de logements sociaux sur les nouveaux emplacements (les promoteurs réservent le terrain, ce ne sont pas eux qui paient pour les logements); la ville a aménagé elle-même 900 logements pour les aînés et les personnes difficiles à loger dans le quartier Downtown Eastside (avec des subventions des gouvernements provincial et fédéral); elle a mis en place une politique du «logement d'abord» par laquelle, avant de vendre un terrain et quel que soit le zonage, la ville décide si cet emplacement peut servir au logement.

Après avoir été un catalyseur, la ville qui s'est engagée à fournir des logements devient novatrice. Au chapitre du logement social, Mme Garland décrit le fonds de logement social de Vancouver. Pour certains projets, la ville réduit la valeur du terrain en plus d'accorder une subvention ponctuelle pour réduire le coût de construction au prix maximum des logements permis par les programmes de subventions fédéraux et provinciaux. Pour d'autres projets, la ville offre le programme de location foncière, dont elle a parlé tout à l'heure, qui comprend la réduction de 25 p. 100 de la valeur du terrain.

Mme Garland expose divers autres programmes municipaux dont peuvent bénéficier les logements non subventionnés. Il y a notamment un fonds de stabilisation des quartiers de cinq millions de dollars, destiné aux groupes qui désirent construire «des ensembles non subventionnés mais à but non lucratif dans des quartiers qui évoluent beaucoup et où les possibilités de logement peuvent être en baisse.» Les sommes avancées ne sont pas une subvention; elles doivent être remboursées. Un autre programme favorise la conversion d'ensembles locatifs en coopératives et utilise également le programme de location foncière et la réduction de 25 p. 100 de la valeur des terrains.

On encourage les logements locatifs à prix modéré par l'entremise de VLC Properties Ltd., qui bénéficie d'un financement de deux millions de dollars de la ville. VLC est une société commerciale dont le mandat est de produire des logements à loyer modéré qui assurent aux locataires la sécurité d'occupation. Les augmentations de loyer sont plafonnées de sorte que, selon Mme Garland, les locataires «ne seront jamais chassés par des augmentations de loyer exorbitantes.»

Un autre programme de logement non subventionné aide à l'aménagement d'une maison de type Abbeyfield dans une maison historique. La ville est propriétaire du terrain et du bâtiment et fournira de l'argent à même le fonds de logement social. Cet ensemble à prix modéré ne s'adresse *pas* aux aînés à faible revenu.

Mme Garland ajoute en terminant que les villes peuvent également utiliser la modification des règlements de zonage et l'accélération des procédures pour encourager le logement. Elle signale que Vancouver tente d'accélérer le mécanisme d'approbation tant pour le logement social que pour les ensembles à loyer modéré.

Après les exposés, M. Symmons déclare que Vancouver en particulier se situe «à la fine pointe» des initiatives de logement au Canada, en partie parce qu'elle a plus de ressources que beaucoup d'autres villes. Il conseille aux participants de viser surtout les politiciens et les fonctionnaires municipaux, particulièrement en banlieue, dans leur lutte pour la construction d'un plus grand nombre de logements abordables.

Une conseillère d'une petite municipalité du nord-est de la province ouvre la période de discussion en remerciant les orateurs, mais elle leur explique que les problèmes du Lower Mainland ne sont pas ceux de beaucoup de petites villes de la province. Chez elle, bon nombre des aînés les plus à l'aise s'en vont — par exemple à Victoria — et ceux qui restent habitent souvent des maisons qui auraient besoin de réparations

importantes. Elle souligne que là où l'économie et la population sont en décroissance, il est encore plus difficile de trouver des façons de venir en aide aux aînés.

Reprenant ce que disait M. Symmons à propos du secteur privé, un participant de Vancouver parle d'initiatives proposées par le secteur privé qui pourraient impliquer les trois paliers de gouvernement. Ces projets de démonstration comprendraient un quadruplex pour les petits terrains, «la propriété partagée pour les couples qui achètent leur première maison» et des logements du troisième âge au-dessus des centres commerciaux. Il souligne qu'il est important que les municipalités permettent des densités plus fortes «dans l'intérêt public.»

Atelier 2B

Les services de soutien au palier local — Quels sont les besoins?

Panelistes :	Prue Cunningham Conseillère auprès des aînés et fondatrice de Sendial Victoria (C.-B.)
	Kay Stovold, présidente West End Seniors' Network Vancouver (C.-B.)
	Mary Segal, coordonnatrice North Shore Seniors' Health Planning Project North Vancouver (C.-B.)
Présidente :	Elizabeth Tovey Association canadienne des soins à long terme Vancouver (C.-B.)
Animateur :	Gavin Perryman Centraide Vancouver (C.-B.)

Les services communautaires de soutien sont la clé qui permet aux aînés de demeurer chez eux le plus longtemps possible. Les panelistes décrivent certains des services dont ils ont constaté la nécessité chez eux.

Prue Cunningham, conseillère auprès des aînés et fondatrice de Sendial, commence par une très brève description du programme Sendial dans la région de Victoria. Dans le cadre de ce programme, des bénévoles placés dans sept épiceries prennent des commandes par téléphone de personnes qui ont de la difficulté à sortir faire leurs courses. Il peut s'agir d'aînés, de personnes handicapées ou de personnes qui viennent de sortir de l'hôpital. D'autres bénévoles remplissent les commandes et passent à la caisse. Le magasin livre la commande qui est payée sur livraison. Mme Cunningham déclare que le programme est une réussite et compte actuellement 100 bénévoles dans les sept magasins, qui traitent environ 700 commandes par mois.

Le quartier de Vancouver où habite **Kay Stovold**, présidente du West End Seniors' Network, est composé presque entièrement de tours d'habitation, de sorte que les aînés sont presque tous des locataires. Ce réseau est la seule association du troisième âge dans le secteur et il se concentre sur les besoins des aînés qui habitent des immeubles de grande hauteur. En guise d'exemple du genre de service qu'assure ce réseau, elle parle de la «chaîne téléphonique» par laquelle des bénévoles s'assurent que les membres reçoivent au moins un appel téléphonique par mois de l'organisme, pour les informer des réunions et pour s'assurer que tout va bien.

Pour ceux qui sont très fragiles, par exemple ceux qui viennent de recevoir leur congé de l'hôpital, ou pour ceux qui éprouvent des craintes à vivre seuls, le réseau offre le service «Safety Line.» Ce service téléphone aux aînés tous les matins à la même heure pour s'assurer que tout va bien.

S'il n'y a pas de réponse, le bénévole appelle le gérant de l'immeuble ou quelqu'un d'autre qui va voir ce qui se passe. Mme Stovold signale que des lignes d'intervention d'urgence reliées directement aux hôpitaux locaux sont maintenant disponibles. L'aîné n'a qu'à appuyer sur un bouton pour appeler au secours.

Bon nombre d'aînés qui habitent seuls loin de tous les membres de leur famille s'en remettent à leur gérant d'immeuble s'ils ont besoin d'aide, mais celui-ci pourrait bien ne pas être au courant des ressources que la collectivité offre aux aînés. Pour résoudre ce problème, le West End Seniors' Network participe au projet MILE — Maintaining Independent Living for the Elderly (Maintenir l'autonomie des aînés) — pour aider les gérants d'immeuble à venir en aide aux aînés. Les membres du réseau communiquent avec les gérants d'immeuble pour leur offrir du soutien et pour les informer des services destinés aux aînés. Ils demandent également aux gérants de leur indiquer les aînés isolés pour qu'un des bénévoles formés puisse leur rendre visite et voir de quoi ils ont besoin.

Mme Stovold signale que ce programme bénéficie d'un fort appui de l'hôpital local, qui désire que les aînés reçoivent de l'aide avant d'avoir besoin de soins d'urgence.

Mary Segal est coordonnatrice du North Shore Seniors' Health Planning Project, lancé il y a quelque cinq ans. Cette localité, située sur la rive Nord de Burrard Inlet, en face de Vancouver, compte une forte population d'aînés qui habitent le secteur depuis 30 ou 40 ans. Certains sont des locataires, bien qu'ils ne soient pas aussi nombreux qu'à Vancouver, et beaucoup sont à la recherche d'une forme différente de logement. Tous sont touchés par l'augmentation du prix des terrains.

Les fondateurs du projet appartenaient au comité de planification à long terme de l'hôpital; il s'agissait de professionnels fournissant des services aux aînés, de personnes travaillant dans le domaine des soins à long terme, de personnes fournissant des services de soutien à domicile et d'autres personnes intéressées à aider les aînés du secteur à conserver leur autonomie. En procédant à une série de sondages auprès des organismes qui s'occupent des aînés et en recourant à des programmes conçus pour venir en aide aux aînés, ils ont essayé de trouver des renseignements généraux sur ce dont les aînés ont besoin pour maintenir leur autonomie.

Il en est résulté le projet de deux ans que coordonne actuellement Mme Segal. Il s'agit d'examiner de façon plus détaillée les services dont les aînés ont besoin, y compris le logement. Au moyen d'ateliers consultatifs visant expressément à encourager la participation des aînés, les travailleurs du projet fournissent des renseignements sur les diverses options de logement offertes aux aînés et les invitent à parler de leurs problèmes de logement et des solutions éventuelles. Mme Segal constate que la plupart des aînés «ne veulent pas habiter avec leurs enfants et ne veulent pas non plus déménager à Abbotsford ou à White Rock. Ils désirent demeurer dans leur quartier.»

Les travailleurs du projet collaborent avec les municipalités à trouver des façons de loger un plus grand nombre de personnes dans le parc de logements existant, par exemple au moyen de rénovations ou en légalisant les appartements accessoires. Ils sont également à la recherche de nouveaux ensembles «qui puissent servir les aînés tout aussi bien lorsqu'ils ont 80 ans et souffrent d'arthrite que lorsqu'ils en ont 60 et sont en pleine santé.»

La période de discussion s'ouvre par l'intervention d'un participant qui se demande comment atteindre les aînés dans les communautés multiculturelles où les différences linguistiques et culturelles font obstacle à la communication. Une autre participante reconnaît que ces différences rendent difficile d'atteindre les gens et d'évaluer leurs besoins. C'est un problème réel pour les services de santé. Elle ajoute que les associations communautaires ethniques ne peuvent être que d'un secours restreint, car les aînés ne sont qu'un des groupes qu'ils desservent.

Une représentante d'un centre du troisième âge de Winnipeg indique que son centre compte plus de 300 bénévoles qui représentent plus de 45 langues différentes; cependant, ces bénévoles ne sont pas tous formés à assurer des services essentiels comme les visites à l'hôpital. Elle insiste sur la nécessité d'un plus grand nombre de

bénévoles ethniques bien formés.

Une participante malentendante parle d'un autre besoin. Elle signale qu'après 60 ans, une personne sur quatre a des difficultés d'audition et que cette proportion augmente avec l'âge. Selon elle, l'isolement d'un grand nombre d'aînés pourrait s'expliquer par leurs difficultés d'audition et du fait qu'ils ont besoin d'aide pour faire face à leur état. Kay Stovold reconnaît que c'est là un problème dans certains cas. Elle incite les participants à intervenir pour convaincre le gouvernement que les appareils auditifs devraient être couverts par l'assurance-santé.

La participante ajoute que les personnes dans le besoin peuvent obtenir des appareils auditifs par l'entremise du Western Institute for the Deaf and Hard of Hearing de Vancouver. Un représentant de la SCHL déclare que le programme d'aide à la remise en état des logements offre des fonds pour l'installation de dispositifs permettant à une personne sourde de savoir quand quelqu'un frappe à la porte.

On signale que les problèmes que pose l'entretien de la maison et du jardin peuvent contribuer à forcer les aînés à déménager. Un participant indique qu'il semble possible de mettre sur pied un service pour répondre à ce besoin, mais qu'il est difficile de le maintenir si les services sont assurés par des ouvriers à la retraite. Deux autres participants déclarent que chez eux, à Nelson et à Peachland, l'entretien de la maison et du jardin est le premier problème pour les aînés qui habitent dans leur propre maison.

L'animateur, **Gavin Perryman**, demande aux participants de décrire certains des services mis en place chez eux pour les aînés. Voici un résumé des réponses des participants :

- À Peachland, des conseillers aînés formés complètent les services du conseiller du troisième âge nommé par le ministère des Services sociaux et du Logement. Le programme a connu un tel succès qu'on prépare des trousses d'information à l'intention des autres localités intéressées.
- Une paroisse catholique de New Westminster, dont près de la moitié des fidèles sont des aînés, enregistre les réunions sociales et les services religieux pour les personnes confinées à la maison.
- Les paroissiens travaillent à constituer un réseau «d'amis de prière» qui téléphonent chaque jour aux personnes qui ne peuvent sortir et leur envoie des cartes à l'occasion de leur anniversaire et d'autres événements spéciaux.
- Le 411 Seniors' Centre de Vancouver a mis sur pied un programme d'extension pour les aînés qui ne peuvent se rendre au centre. Jusqu'à 25 volontaires et un coordonnateur à temps partiel sont formés pour visiter les aînés chez eux.
- Un programme mis sur pied à Lumby veille à ce que les aînés reçoivent un appel téléphonique par semaine et quelque chose de spécial, par exemple une plante, à leur anniversaire. Un service de transport et de repas fournit des repas et des divertissements et il y a également des programmes d'exercices aquatiques, d'artisanat et de Tai Chi.
- Le programme Seniors Serving Seniors, lancé il y a dix ans à Victoria, offre maintenant des services d'information et de consultation, une boutique qui vend des dispositifs pour les aînés et les handicapés ainsi qu'un service de repas dans un emplacement central. Trois jours par semaine, ce service offre un repas de quatre services, avec café au lait, pour 3 $ par personne. Ce programme vise surtout à donner aux aînés la possibilité de socialiser et à aider les personnes qui sont isolées ou manifestent des symptômes de retrait. L'âge des clients varie entre 60 et 97 ans.
- Une association d'aînés de Prince George a construit une énorme salle où l'on offre un service de repas et où l'on organise des bingos pour lever des fonds. Il y a quatre employés à temps complet et 197 bénévoles.
- À Nelson, un coordonnateur rémunéré des soutiens à domicile s'occupe de 17 programmes différents, dont beaucoup sont destinés aux aînés.

La dernière intervention est celle d'un participant qui souligne la nécessité de coordonner et d'intégrer les services de soutien au palier local, par exemple le transport accessible et le logement abordable.

Atelier 2C

Les sans-logis et les personnes difficiles à loger

Panelistes :	Jim Green, organisateur Downtown Eastside Residents Association Vancouver (C.-B.)
	Glenda MacPherson, travailleuse sociale Services résidentiels d'hygiène mentale Greater Vancouver Mental Health Services Vancouver (C.-B.)
	Karen Gallagher, directrice Services de logement, YWCA Vancouver (C.-B.)
	Marilyn Wright, coordonnatrice Victoria Innovative Seniors' Treatment Agency (VISTA) Victoria (C.-B.)
Président :	Bill Luitkus Affaires des anciens combattants Canada Vancouver (C.-B.)
Animateurs :	Bea Holland Groupe de travail provincial sur le troisième âge Victoria (C.-B.) (Séance 1)
	Gavin Perryman Centraide Vancouver (C.-B.) (Séance 2)

Les sans-logis et les personnes difficiles à loger sont des aînés qui présentent des besoins bien particuliers. Certains souffrent de toxicomanies diverses ainsi que de problèmes psychologiques, mais beaucoup sont tout simplement des aînés à faible revenu dont les logements à loyer modique disparaissent par suite de la crise du logement que connaissent nos grandes villes. Tous les panelistes parlent éloquemment des besoins désespérés de logement qu'éprouvent ces personnes et de la difficulté de répondre à ces besoins.

Revenant tout juste de Los Angeles, **Jim Green**, de la Vancouver's Downtown Eastside Residents Association, impressionne les participants avec ses sombres prédictions d'avenir. «Ce que nous avons pu faire, c'est de soulever le rideau sur un avenir possible pour Vancouver, un avenir dégoûtant» dit-il de sa visite à Los Angeles. «C'est inhumain, c'est dangereux et c'est malsain — mais il est vraiment possible d'empêcher cela.»

Le quartier de Vancouver où travaille M. Green s'appelle le Downtown Eastside; avant 1973, il était connu sous le nom de «skid road.» M. Green affirme que c'est «la communauté la plus pauvre du Canada.» Son organisme, la Downtown Eastside Residents Association (DERA) compte

environ 4 500 membres, sur une population globale d'environ 10 000 personnes pour le quartier.

Avant de parler des problèmes des sans-logis et des personnes difficiles à loger du secteur Downtown Eastside, M. Green présente certaines définitions. Pour le terme «sans-logis,» il utilise la définition des Nations Unies, qui considèrent qu'une personne est sans logement si elle habite un logement insuffisant, n'a pas de sécurité d'occupation (c.-à-d. qu'elle peut être chassée sans préavis) ou si elle paie trop pour le logement (plus de 30 p. 100 de son revenu). Il constate que dans le quartier il n'y a que deux choix véritables : les hôtels ou le logement social. Il y aussi des refuges d'urgence, dont beaucoup sont occupés à 100 p. 100 — et il y a la rue.

Selon la définition des Nations Unies, environ 9 000 des 10 000 habitants du Downtown Eastside sont des sans-abris. Leur logement est de mauvaise qualité et dangereux. Ils n'ont aucun contrôle sur les lieux, alors que les propriétaires ont un contrôle complet. Ce n'est que depuis un an que la loi provinciale sur la location résidentielle s'applique aux hôtels et aux pensions.

M. Green définit les «sans-abri» comme ceux qui dorment littéralement dans la rue, sans toit sur leur tête — si ce n'est peut-être un bout de carton. Il estime que le nombre des personnes qui dorment dans la rue dans le Downtown Eastside pourrait atteindre 150. Il ajoute que le phénomène des sans-abri n'est pas encore un problème majeur dans la plupart des villes canadiennes, à l'exception de Toronto.

Pourquoi ce phénomène est-il un problème croissant? Pourquoi n'était-il pas du tout un problème jusqu'à très dernièrement? M. Green énumère trois grandes causes du phénomène des sans-abri.

La première cause est le manque de logements abordables. Il reconnaît qu'on trouve dans la rue des gens qui ont des problèmes mentaux et d'autres qui souffrent de toxicomanies diverses, mais ces personnes se retrouvent dans toutes les couches de notre société. Pourquoi y a-t-il maintenant tant de personnes dans la rue, alors qu'il n'en était pas ainsi il y a même deux ans? «Ce n'est pas à cause de leurs problèmes personnels, dit-il, c'est par manque de logements appropriés.»

À San Francisco, personne ne dormait dans la rue parce qu'il y avait 30 000 chambres dans les pensions et les hôtels de la ville — des chambres exactement semblables à celles du secteur Downtown Eastside de Vancouver. Mais depuis 15 ans, on les démolit sans les remplacer. Beaucoup de ceux qui y habitaient ont été forcés de vivre dans la rue, parce qu'il leur était impossible de trouver un logement abordable. Selon M. Green «À l'heure actuelle, 100 logements disparaîtront dans le Downtown Eastside cette année et ne seront pas remplacés - nous pourrions nous trouver dans la même situation.»

La seconde cause est le changement d'utilisation. Le secteur Downtown Eastside est un des quartiers les plus vieux de Vancouver et bon nombre des vieux édifices, qui ont servi d'hôtels bon marché pendant de nombreuses années, sont maintenant convertis en bureaux et en magasins. Là où autrefois habitaient beaucoup de gens, aujourd'hui on ne trouve que quelques personnes qui travaillent.

La troisième cause est le prix des terrains. Les terrains dans ce secteur sont maintenant très recherchés et il se fait de plus en plus de pressions pour que le quartier soit aménagé. Le prix des terrains grimpe en flèche. Le développement et une demande accrue d'ensembles commerciaux et résidentiels de haut de gamme font que les terrains sont trop coûteux pour le logement social que les locataires à faible revenu auraient les moyens d'habiter.

M. Green signale que des gens déménagent de l'ouest de la ville dans le Downtown Eastside. Ces personnes ont subi certaines des premières augmentations spectaculaires de loyer de la ville. Parce qu'ils sont généralement en meilleure situation financière que les résidents traditionnels du secteur, les hôtels profitent de ce fait pour hausser les loyers. Les anciens résidents sont jetés à la rue et n'ont guère d'espoir de trouver le logement bon marché dont ils ont besoin.

M. Green fait remarquer que la solution évidente à ce problème est d'accroître le nombre des logements abordables et suffisants. Des logements «qui sont

habitables, dont on se soucie, où les locataires ont leur mot à dire.» Il ajoute qu'il ne s'agit pas uniquement d'un problème de logement, mais aussi d'une question de sécurité pour toute la collectivité. Ce qui était autrefois un «ghetto gris» est maintenant envahi par des personnes beaucoup plus jeunes, qui rendent le voisinage plus dur et plus dangereux.

Les éléments de solution de la crise des sans-abri sont la volonté politique, l'argent et le contrôle des démolitions. Ce qu'il nous faut, c'est «un engagement envers les êtres humains» selon M. Green. On ne devrait pas démolir les logements abordables à moins de pouvoir les remplacer, au moins en partie.

En terminant, il souligne que le logement social comporte des avantages autres que ceux dont bénéficient les personnes qui y habitent. Le logement social crée des emplois en construction, en gestion et en aménagement. Il stabilise également la collectivité. Encore une fois, il indique aux participants ce que pourrait être l'avenir de nos villes et il incite chacun à appuyer l'action communautaire qui vise à aider les sans-logis et les personnes difficiles à loger.

La prochaine conférencière, **Glenda MacPherson**, traite des besoins de logement des aînés souffrant de maladie mentale. Le Service d'hygiène mentale du Grand Vancouver (Greater Vancouver Mental Health Services) où elle travaille comme travailleuse sociale, s'occupe de placements dans des pensions psychiatriques et assure des services d'aide ménagère aux malades mentaux qui habitent dans leur propre logement. Elle signale que les personnes auprès de qui elle travaille ont besoin de plus «qu'un simple endroit agréable où habiter.» Étant donné leurs problèmes, ils peuvent avoir besoin d'un logement surveillé avec des prestataires de soins sur place ou d'une forme quelconque d'aide. Elle explique qu'il n'y a pas de services particuliers pour les aînés qui font partie de ce groupe, mais qu'un comité examine actuellement les besoins des malades mentaux âgés. Elle prévoit que cet examen débouchera sur des recommandations visant la mise en place de services spécialisés pour les aînés souffrant de maladies mentales.

Ces aînés ont le plus souvent été des malades mentaux toute leur vie. Certains ont été à Riverview (le grand hôpital psychiatrique de Coquitlam) pendant de nombreuses années, tandis que d'autres ont réussi à vivre dans la société avec l'aide de services de soutien. À mesure qu'ils vieillissent, leurs besoins se modifient. En plus de leur maladie mentale, ils doivent maintenant faire face également à des problèmes physiques, tels la maladie ou des blessures. Ces problèmes physiques peuvent les forcer dans des établissements de soins à long terme, mais ces établissements sont mal préparés pour s'occuper de leurs problèmes psychiatriques.

L'autre grand groupe comprend les aînés dont les problèmes de santé mentale se sont développés plus tard. Mme MacPherson constate qu'il est assez fréquent que «des personnes qui ont souffert de nombreuses pertes» deviennent déprimées vers la fin de leur vie et aient besoin de traitement. Ont également besoin de soins à une époque tardive de leur vie les aînés qui souffrent de démences, comme la maladie d'Alzheimer, et qui ont besoin de logements très spécialisés.

Le Service d'hygiène mentale dispose d'environ 350 lits dans plusieurs pensions de la ville, mais on trouve 350 autres noms sur les listes d'attente. Les foyers sont plus ou moins répartis selon les groupes d'âge. Pour les aînés, il peut en résulter une attente de trois ans pour une place dans une pension.

Le phénomène des sans-logis parmi les malades mentaux dépend de plusieurs facteurs, selon Mme MacPherson. Un facteur majeur est la décroissance de Riverview. Cet établissement qui accueillait autrefois 4 000 personnes, n'en loge plus qu'un millier. L'explication de l'élimination de ces grands établissements réside dans le nouveau régime provincial d'hygiène mentale. Mme MacPherson indique que ce régime est censé fournir les sommes nécessaires pour assurer des services suffisants dans la collectivité pour venir en aide aux personnes qui devront maintenant fonctionner en dehors d'un cadre institutionnel. Elle ajoute que «jusqu'ici, nous n'avons pas vu beaucoup de cet argent.»

Un autre facteur est l'augmentation de la valeur des logements. Bon nombre de pensions privées disparaissent du système, car les propriétaires décident de vendre. Certains malades mentaux ont du mal à trouver un nouveau logis lorsque leur

pension est vendue. Heureusement, dit Mme MacPherson, on a mis sur pied une nouvelle société sans but lucratif, qui lutte contre la diminution de l'offre de logements. Cette société achète des propriétés pour en faire des pensions psychiatriques et en accorde l'exploitation à contrat. Cette société a au moins permis de maintenir l'offre de lits. Malheureusement, les besoins augmentent.

Mme MacPherson souligne toutefois que certaines personnes ne sont pas adaptées à la vie dans une pension et sont difficiles à loger. Certaines d'entre elles sont des aînés. Elle mentionne l'exemple d'une femme âgée qui habitait un appartement. Sa propriétaire s'est adressée au service d'hygiène mentale, car il était impossible de communiquer avec cette femme. Elle avait cessé de payer son loyer (même si elle en avait les moyens); elle refusait d'ouvrir sa porte à qui que ce soit, même à ses amis, et son appartement n'était pas propre. L'odeur qui se répandait dans le corridor était si forte que les voisins s'en plaignaient.

Mme MacPherson se demande «Où cette femme aboutira-t-elle?» Un logement protégé pourrait peut-être lui convenir, mais les aînés ont beaucoup de mal à se faire à un tel logement, surtout s'ils ont habité seuls presque toute leur vie. Mme MacPherson constate que le manque de refuges d'urgence est une lacune grave des services pour les aînés.

La prochaine paneliste est **Karen Gallagher**, directrice des services de logement du YWCA de Vancouver. Elle s'intéresse surtout aux femmes sans logis et difficiles à loger. Par l'entremise des services de logement du YWCA, elle a pu constater par elle même l'énormité des problèmes de logement auxquels font face beaucoup de ces femmes. Le YWCA offre deux grands services de logement : un hôtel/résidence pour les femmes au centre-ville de Vancouver et le registre des logements de Vancouver. Ce registre est un service d'information et de consultation destiné aux personnes qui recherchent un logement à Vancouver; la clientèle est généralement pauvre.

Environ 80 p. 100 des aînés à faible revenu sont des femmes, car les femmes dans notre société vivent plus longtemps que les hommes et sont plus pauvres qu'eux. Bon nombre de ces femmes ont une pension insuffisante et n'ont guère d'espoir de pouvoir «se payer quoi que ce soit qui corresponde à leurs besoins, à moins qu'elles ne puissent obtenir un logement social.» Mme Gallagher constate qu'une fois qu'ils ont obtenu un logement social, les aînés déménagent rarement, ce qui contribue à allonger encore la liste d'attente de nombreux ensembles.

L'augmentation du nombre de femmes âgées qui sont difficiles à loger découle en grande partie des démolitions qui les chassent de leur logement. «Ce phénomène augmente, dit-elle, et je ne crois pas que personne puisse s'étonner du fait que cette tendance se poursuivra à moins que nous ne trouvions un moyen qui nous empêche de devenir comme Los Angeles ou San Francisco.» Bon nombre de ces femmes chassées de leur logement n'avaient aucun mal à vivre seules dans leur appartement; certaines habitaient le même appartement depuis 30 ans ou plus. Tout à coup, elles se retrouvent sans logis. Elles cherchent dans le quartier, mais il n'y a rien qui leur convienne. Non seulement les logements sont-ils trop coûteux maintenant, mais le type de logement qui leur convient n'existe pas.

Mme Gallagher parle des traumatismes émotifs que ce bouleversement suscite chez de nombreuses femmes âgées. Elles ne peuvent s'en remettre rapidement et peuvent être presque immobilisées. Elle constate que l'agent de relocalisation de la ville ne peut offrir qu'une aide restreinte; tant de gens ont besoin de son aide, qu'elle ne peut consacrer que très peu de temps à chacun.

Une fois qu'elles sont traumatisées, certaines de ces femmes deviennent si agitées qu'elles ont du mal à vivre seules. Dans cet état de surexcitation, elles peuvent devenir difficiles à loger car elles s'insèrent maintenant mal dans les logements existants. Mme Gallagher ajoute que les démolitions à l'occasion d'Expo 86 ont montré qu'un bouleversement de ce genre peut être le début «de la route qui mène à une mort très prématurée.» Les aînés pourraient vivre beaucoup plus longtemps et en bien meilleure santé s'ils pouvaient demeurer dans une situation stable, sûre et sans danger.

Mme Gallagher fait remarquer que la déclaration de 1948 des Nations Unies énonce

que chacun a droit au logement. Elle souligne qu'il est important pour notre société d'admettre que le logement est un droit, même pour ceux qui sont réputés difficiles à loger. Le problème s'explique en partie par le fait, dit-elle, que bien qu'il y ait de nombreux modèles de logement du troisième âge, rares sont ceux qui conviennent aux personnes difficiles à loger.

Le «partenariat» entre les prestataires de soins et les fournisseurs de logement peut aider à mettre au point un plus grand nombre de modèles de ce genre. Elle donne l'exemple d'un foyer pour les femmes de la rue à Ottawa. Un organisme de logement s'est associé au diocèse anglican pour aménager un logement pour 20 femmes dans une église vacante. Ces femmes habitaient auparavant des refuges où elles pouvaient dormir, mais qu'elles devaient quitter tous les jours avant sept heures du matin : «Elles avaient un abri, mais pas de foyer.» Leur nouveau logis est «maintenant leur foyer permanent, pour aussi longtemps qu'elles voudront y rester.»

Mme Gallagher insiste sur le fait que ceux qui fournissent des services aux aînés doivent collaborer «de façon à ne pas nous contrecarrer les uns les autres, car c'est l'aîné qui en souffre en dernière analyse.» Son dernier message est qu'on ne peut s'attendre à ce que le gouvernement fasse tout; la communauté des prestataires de services doit travailler de concert pour veiller à ce que les bons services soient offerts à tous ceux qui en ont besoin.

Les aînés souffrant de toxicomanie constituent un autre groupe particulier de personnes sans logis et difficiles à loger. **Marilyn Wright** coordonne les programmes offerts à ces aînés par la Victoria Innovative Seniors Treatment Agency (VISTA), qui comprennent à la fois un programme d'extension et un petit programme résidentiel. VISTA travaille actuellement à mettre au point un programme de désintoxication à domicile, car les travailleurs de l'agence constatent que les centres de désintoxication ne conviennent pas toujours aux aînés.

Mme Wright s'arrête au cas des alcooliques âgés, qui sont les principaux clients de l'agence. «Nous voyons souvent des personnes qui souffrent de privation — mentale, physique, émotive et spirituelle.» Elle ajoute que l'abus de l'alcool vient exacerber ces problèmes. Les aînés sont souvent solitaires, isolés, anxieux et déprimés et peuvent être suicidaires. Ils peuvent souffrir de problèmes de mobilité, d'alimentation et de sommeil. Dans certains cas, les difficultés psychologiques provoquent les symptômes de la sénilité. Les problèmes médicaux peuvent comprendre l'amnésie, les convulsions, la gastrite, l'anémie, les ulcères, la pneumonie et les problèmes cardiovasculaires.

Pour l'alcoolique chronique, la déshydratation et les blessures non soignées peuvent être des problèmes graves. Ces aînés sont extrêmement exposés à des attaques violentes, particulièrement s'ils habitent dans la rue. Malheureusement, la saleté et la mauvaise odeur de leurs vêtements et de leur personne peut rendre extrêmement désagréable de s'en occuper.

Bon nombre d'alcooliques âgés sont très malheureux de leur mode de vie destructeur, dit Mme Wright. Ils se sentent coupables et honteux, mais ils peuvent avoir peur de l'effort nécessaire pour modifier leur mode de vie. Parfois, ils ne savent même pas que certains choix s'offrent à eux. Il est possible de venir en aide à ces aînés, mais Mme Wright estime que notre société doit apporter des rectifications importantes à son attitude. Elle déclare aux participants que notre société doit accepter les alcooliques âgés et les aider à se rendre compte qu'ils ont des choix. En outre, notre société doit reconnaître que chacun a le droit à un logement qui permette de satisfaire ses besoins fondamentaux.

Mme Wright ajoute que ces logements doivent répondre aux besoins de la personne en cause et non «à nos besoins d'intervenants blancs de classe moyenne.» Elle souligne qu'il est important de fournir ces logements d'une façon structurée sans poser de jugements. Il faut certes des règles (par exemple en ce qui concerne l'alcool), mais il ne faudrait pas les imposer de telle sorte que les donneurs de soins deviennent des gardiens ou des parents. Les règles devraient avoir pour but de faire comprendre que tout acte comporte des conséquences.

Selon Mme Wright, les donneurs de soins doivent aider ces aînés à comprendre l'importance de l'autodétermination et à se

rendre compte que «nous avons tous le choix de notre mode de vie.»

Après les exposés, le président Bill Luitkus ouvre la discussion. Un participant d'une petite localité de l'intérieur demande comment faire face à l'évolution des logements du troisième âge qu'exploite son groupe. Il s'agit d'un immeuble d'appartements qui loge une centaine d'aînés, mais la composition des habitants se modifie lentement. De plus en plus de locataires appartiennent au groupe des 55 à 65 ans. Étant donné que la plupart des pensions commencent à 65 ans, ces gens ont un revenu encore plus maigre que celui des aînés de plus de 65 ans. Il se présente des difficultés si ces locataires plus jeunes ne s'entendent pas bien avec les autres résidents. Le participant signale que son organisme loge également une personne handicapée de 30 ans.

Certains des locataires très âgés ont près de 90 ans et ont besoin de plus en plus d'aide, mais il n'y a pas d'autre endroit où ils puissent aller sur place. La société constate de plus en plus de problèmes chez tous les locataires, y compris des problèmes physiques et mentaux. À titre d'administrateur de l'ensemble, le participant constate qu'il doit servir «de psychiatre, d'infirmière, etc., 24 heures sur 24.» Il ajoute que la société n'a ni la capacité ni le personnel pour faire face à tous ces problèmes à long terme. Qu'est-ce qu'on peut faire?

Karen Gallagher souligne qu'il est important de mettre en place des systèmes appropriés de soutien communautaire, tels des services d'aide ménagère, pour aider les aînés à demeurer dans leur propre logement le plus longtemps possible. Les aînés ne devraient pas «tout à coup se retrouver dans des établissements de soins à long terme tout simplement parce qu'ils ne sont pas autonomes à 100 p. 100.» Sans une plus grande collaboration entre tous les groupes et organismes en cause, il est impossible d'assurer les services nécessaires. Elle conseille à la société d'habitation de communiquer avec les ministères et autres services qui assurent des soins à domicile aux aînés. Elle reconnaît toutefois que «nous ne semblons pas en mesure de régler correctement [ces problèmes] à l'heure actuelle.»

Une participante de Victoria abonde dans le même sens. Elle ajoute que les personnes de 50 à 60 ans posent un tel problème qu'il faut parfois les mettre à la porte. Elle constate qu'il est souvent moins difficile de faire construire des logements du troisième âge que de les administrer.

En réponse à une question sur l'importance de la volonté politique, Jim Green insiste sur l'importance d'une participation active de la part des collectivités au processus politique. Il déclare que le fait d'élire des politiciens bien disposés a permis d'accomplir davantage que des années de manifestations et de revendications entre les élections. Il fait également remarquer que le pouvoir de la Downtown Eastside Residents Association vient du fait que ses membres appuient fortement son activisme. Il ajoute que la collaboration entre les groupes communautaires est également très importante.

À propos des diverses catégories de personnes difficiles à loger, un participant s'interroge sur les problèmes des aînés d'origine ethnique. Karen Gallagher fait remarquer que la croyance que les populations ethniques «s'occupent des leurs» peut nous empêcher de découvrir quels sont exactement leurs besoins. Bien que cette croyance puisse avoir un certain fondement, elle déclare que les aînés d'origine ethnique peuvent, pour diverses raisons, s'intéresser à d'autres options de logement. Ces aînés peuvent toutefois être difficiles à loger parce qu'ils ne sont pas assimilés à l'ensemble de la société.

Atelier 2D

Les services de soutien au palier local — Satisfaire les besoins

Panelistes :	Madge Sasvari, directrice exécutive 411 Seniors' Centre Society Vancouver (C.-B.)
	Coro Strandberg, directrice Western Society Seniors' Bureau New Westminster (C.-B.)
	Jonathan Lau Coordonnateur intérimaire des loisirs communautaires Strathcona Community Centre Vancouver (C.-B.)
Présidente :	May Wong Bureau du troisième âge Ministère de la Santé Victoria (C.-B.)
Animatrice :	Bea Holland Groupe de travail provincial sur le troisième âge Victoria (C.-B.)

Les besoins diffèrent selon les communautés. Il n'y a pas deux communautés qui aient la même composition sur le plan du revenu, de l'âge et de l'origine ethnique. Le défi consiste à trouver les programmes les mieux adaptés à chaque cas. L'atelier présente des exemples de programmes destinés aux aînés et donne des conseils aux communautés qui veulent créer leurs propres programmes.

Madge Sasvari, directrice exécutive du 411 Seniors' Centre, ouvre la séance en décrivant brièvement les services qu'offre son centre dans le centre-ville de Vancouver. (Le nom du centre vient de son adresse, 411, rue Dunsmuir.) Ce centre dessert surtout les aînés qui habitent le centre-ville, l'ouest et l'est de la ville. Les programmes sont offerts à la fois aux membres, qui versent 5 $ par année et doivent avoir plus de 55 ans, et aux non-membres.

Les programmes offerts comprennent :

- Un programme d'information et de counselling, qui porte sur les finances, la santé et le logement. Environ 30 000 personnes viennent ou téléphonent chaque année pour demander de l'aide. Si les bénévoles ne connaissent pas la réponse, ils s'informent et rappellent le client.
- Un projet d'emploi pour les personnes de plus de 45 ans, financé à 100 p. 100 par le gouvernement fédéral. Ce programme vise à aider les travailleurs d'âge mûr à trouver un emploi. Il offre un service d'orientation professionnelle, de l'aide pour évaluer les options de carrière au milieu de la vie, des séances de groupe, un secteur de documentation libre-service, des renseignements sur les options de recyclage et l'acheminement vers les

services de soutien communautaire et les emplois disponibles. Le service assure le tri des candidats pour les employeurs éventuels.

- Un programme d'extension pour les aînés qui sont trop âgés ou trop malades pour se rendre au centre. Il comprend des visites à domicile et des contacts téléphoniques. Une subvention fédérale couvre le salaire d'un employé à temps partiel, aidé de bénévoles. Mme Sasvari indique que les visites à domicile ont permis de découvrir des problèmes imprévus, comme les sévices dont sont victimes les vieillards, et qu'il a fallu mettre davantage l'accent sur l'intervention de crise.
- Programmes éducatifs : plus de 15 programmes enseignent divers sujets, par exemple les langues et la peinture.
- Des programmes de santé, notamment une clinique hebdomadaire et des séances d'exercice.

Les autres services offerts par le centre comprennent une cafeteria, un bureau juridique, des magasins d'occasion, de cadeaux et de plantes ainsi qu'un centre d'accueil pour les aînés en voyage.

Mme Sasvari insiste sur l'importance de diffuser l'information à la collectivité. Le centre diffuse maintenant une émission à la radio communautaire, sous le titre «The 411 Seniors' Show» et fait de grands efforts pour atteindre les personnes très âgées.

Dans son exposé, **Coro Strandberg**, directrice du Western Society Seniors' Bureau utilise l'évolution d'un programme au bureau des aînés de New Westminster pour illustrer un modèle de mobilisation d'une collectivité sur un dossier. Ce bureau est une des composantes de la Western Society for Senior Citizens' Services, qui offre également le programme handyDART (transport adapté), une garderie pour personnes âgées et une popote roulante. La mission du bureau est de «soutenir l'autonomie des aînés dans leur foyer en trouvant des façons de leur assurer des services pour qu'ils puissent demeurer chez eux le plus longtemps possible.»

Quant au bureau des aînés, son principal objectif est de travailler avec les aînés des secteurs New Westminster, Burnaby et Coquitlam afin de découvrir leurs besoins et de mettre au point des programmes et des services pour y répondre. Mme Strandberg utilise le programme de logement du bureau des aînés comme modèle de mise au point d'un programme efficace à partir du besoin d'une collectivité.

La première étape consiste à dégager le besoin. Dans ce cas, le bureau a constaté que de nombreux aînés demandaient des renseignements sur le logement. La deuxième étape est de se renseigner davantage sur le besoin. À cette fin, le bureau a procédé à une petite étude qui a livré plus de précisions sur le nombre de personnes et sur la sorte de renseignements qui les intéressaient.

La troisième étape est de taille : il s'agit de travailler avec la collectivité pour faire participer le plus grand nombre de gens possible. Le bureau a choisi comme méthode un symposium sur le logement. La moitié des 100 participants à ce symposium étaient des aînés et l'autre moitié des professionnels du logement. Le symposium a permis de dégager quatre grands domaines : l'information sur le logement des aînés, un plus grand nombre de logements abordables, un plus grand nombre d'options de logement pour les aînés et un plus grand nombre de services de soutien.

Un atelier subséquent a établi les priorités entre ces domaines. L'information a été jugée prioritaire et l'on a constitué un groupe de travail pour mettre au point un plan d'action, la prochaine étape du modèle. Le groupe de travail a appliqué ce plan d'action, tout d'abord en trouvant les fonds nécessaires pour établir un centre de renseignements sur le logement des aînés. Dans ce cas, les fonds provenaient du programme Nouveaux Horizons de Santé et Bien-être social Canada. La phase d'application comportait également l'embauche d'un personnel.

Après l'application vient l'évaluation. Quelle est la réussite du programme? Le bureau des aînés est retourné poser cette question à ceux qui avaient participé deux ans plus tôt à dégager le besoin. On leur a également demandé ce qu'il fallait faire ensuite. Ils ont répondu qu'il fallait davantage de logements, ce qui veut dire exercer des pressions sur les groupes locaux et les gouvernements pour faire construire d'autres logements.

Mme Strandberg termine la description de son modèle en insistant sur l'importance de préconiser l'action communautaire. «Lorsque vous entendez les gens de chez vous dire «Qu'est-ce que nous pouvons faire pour le logement?» il vous suffit pour commencer de réunir des gens pour lancer la discussion.»

Le secteur Strathcona à Vancouver, où travaille **Johnathon Lau**, du Strathcona Community Centre, compte une forte concentration de personnes âgées et de néo-Canadiens. À partir des données du recensement de 1986, M. Lau dresse un tableau de la population de Strathcona, qui compte environ 10 000 habitants : 65 p. 100 ont plus de 35 ans; 23,1 p. 100 ont plus de 65 ans, en comparaison de 15 p. 100 pour l'ensemble de Vancouver; 60 p. 100 ont un revenu inférieur au seuil de la pauvreté; 29 p. 100 ont l'anglais comme première langue, en comparaison de 66 p. 100 de l'ensemble de Vancouver et 60,7 p. 100 sont arrivés au Canada depuis 1978.

Parmi les immigrants de Strathcona, 34,8 p. 100 avaient 40 ans ou plus au moment de l'immigration; 85,5 p. 100 sont d'origine asiatique et 53,3 p. 100 sont Chinois. Le pourcentage des immigrants dont la première langue est le chinois a augmenté de 10 p. 100 entre 1976 et 1986.

En raison de la forte proportion d'aînés à Strathcona, plusieurs agences qui desservent l'ensemble de la population offrent également des programmes destinés aux aînés. En outre, il y a 14 ensembles de logements pour les aînés qui comprennent au total plus de 1 000 logements. Ce nombre ne comprend pas les nombreux hôtels et pensions du secteur. M. Lau expose certains des services communautaires pour les aînés. Au centre communautaire, qui relève de la commission des parcs, il y a deux personnes qui travaillent auprès des aînés — un Chinois et un non-Chinois — et qui desservent les alentours et les ensembles d'habitation. Une agence chinoise de services, SUCCESS, offre des programmes de formation aux aînés, des cours d'anglais langue seconde, des activités sociales, des services d'information et d'acheminement ainsi qu'un bulletin en chinois. Le centre Carnegie offre des programmes aux résidents des hôtels et des pensions et à une population plus nomade, y compris des aînés. Le Downtown Eastside Seniors Service Centre assure des services aux aînés tant anglophones que sinophones. La Chinese United Church et la First United Church ont des programmes «d'heure joyeuse» pour les aînés de langue anglaise et chinoise.

Le Centre communautaire Strathcona où M. Lau est coordonnateur adjoint des loisirs communautaires offre des programmes sept jours par semaine aux aînés. Ces programmes sont de tous genres : cours d'anglais, programmes d'exercice et de bien-être, opéra de Pékin. Le Centre compte deux préposés aux programmes des aînés, l'un à temps complet et l'autre à temps partiel. Un préposé aux programmes multiculturels s'occupe également d'un service d'extension pour les aînés. Un centre se préoccupe tout particulièrement des aînés dont la première langue n'est pas l'anglais et tente de les aider à s'assimiler davantage à l'ensemble de la société. Malgré ces programmes et ce personnel, toutefois, M. Lau déclare qu'il faut faire davantage pour assurer des services suffisants aux aînés. En vue d'améliorer ces services, le Centre collabore avec les projets d'habitation en partageant ses locaux, son personnel et ses bénévoles.

La discussion qui suit les exposés porte sur le financement des programmes communautaires, qui constitue une préoccupation majeure de bon nombre des participants. M. Lau révèle que le Strathcona Community Centre est financé en partie par la ville et en partie par des activités de levée de fonds, comme des bingos et des casinos. Mme Strandberg indique que trois des quatre programmes de la Western Society, soit handyDART, les garderies pour adultes et la popote roulante sont tous financés par le gouvernement provincial. Le Seniors' Bureau ne l'est pas. Il est financé par des bingos, des casinos, une campagne postale et des dons. Elle souligne que son succès est dû en partie à une forte composante bénévole : il n'y a que trois employés, mais 200 bénévoles.

Mme Strandberg conseille aux organisateurs communautaires qui recherchent des fonds de s'intéresser au programme de partenariat entre les hôpitaux et les collectivités. Dans le cadre de ce programme, 0,75 p. 100 du budget de chaque hôpital est réservé pour un partenariat entre

la collectivité et l'hôpital en vue de réduire la demande de lits. La collectivité doit présenter une proposition de programme ou de service qui correspond à un besoin local et qui pourrait éventuellement diminuer les pressions sur les lits d'hôpital.

Si l'hôpital est favorable à la proposition, il le finance pendant un an, après quoi on procède à une évaluation. Si l'évaluation révèle que le programme ou le service a réduit la demande de lits d'hôpital, les fonds pourraient être accordés chaque année. Mme Strandberg indique que le Seniors' Bureau discute actuellement d'une proposition avec trois hôpitaux du secteur New Westminster/ Coquitlam.

La question posée par un participant de l'Okanagan porte également en partie sur le financement. Il constate qu'une des principales raisons qui poussent les aînés à quitter leur maison dans cette région est le problème de l'entretien de la maison et du jardin. Il demande si quelqu'un a déjà organisé un service de ce genre faisant appel aux services d'ouvriers à la retraite en échange d'une modeste rémunération.

Mme Strandberg déclare que le Seniors' Bureau reçoit un grand nombre d'appels d'aînés qui cherchent des ouvriers dignes de confiance travaillant à un prix raisonnable. Elle souligne la réussite du Senior Citizens' Repair Service de Burnaby. Ce service est dirigé par un homme qui reçoit des appels téléphoniques d'aînés de tout le secteur du Lower Mainland pendant deux heures chaque matin de semaine. Les appels qu'il reçoit dans ce court laps de temps lui permettent d'occuper 30 ouvriers à la retraite à plein temps. Le service demande 10 $ de l'heure; l'ouvrier garde 9 $ et remet 1 $ au service pour les coûts d'administration.

Mme Strandberg ajoute que les organisateurs de services de ce genre ne doivent pas oublier que les services d'employés ou de bénévoles sont nécessaires. Quelqu'un doit trouver les ouvriers à la retraite et veiller à ce qu'il y ait suffisamment de lignes téléphoniques. En outre, quelqu'un doit faire les travaux d'administration. Elle déclare : «Il arrive souvent que nous savons comment satisfaire les besoins, mais cela reste toujours une question d'argent.»

Un autre participant insiste sur la nécessité d'une aide pour l'entretien de la pelouse et du jardin. Il explique que «le gazon est bien différent d'un robinet qui fuit. Il ne peut attendre — il faut le tondre toutes les semaines.»

Atelier 2E

Au palier local — Les groupes communautaires en action

Panelistes :	Dr Gerald Hodge, professeur adjoint Centre de recherche en gérontologie Université Simon Fraser Vancouver (C.-B.)
	Jean Servizi, administratrice Fraser Cheam Home Support Society Chilliwack (C.-B.)
	Joan Reichardt, administratrice Nelson and District Home Support Services Nelson (C.-B.)
	Joseph Ziebart, président Lansdowne Seniors' Centre Society Kamloops (C.-B.)
Président :	Jim Crisp Directeur, administration des accords British Columbian Housing Management Commission Burnaby (C.-B.)
Animateur :	Gavin Perryman Centraide Vancouver (C.-B.)

Cet atelier a pour but d'étudier les problèmes auxquels font face les aînés dans des centres de taille moyenne et d'exposer des solutions possibles aux besoins dégagés. Ce sont souvent les groupes communautaires qui prennent des mesures pour répondre aux besoins des aînés au palier local, soit en créant leurs propres programmes, soit en aidant les aînés à recourir aux programmes gouvernementaux. Trois des panelistes sont membres de groupes communautaires et ont une expérience directe de la mise au point et de l'administration des programmes pour les aînés. Le quatrième membre du panel, le Dr Gerald Hodge, a étudié ce qui influence la réaction des collectivités aux besoins des aînés.

Le Dr **Gerald Hodge**, du Centre de recherche en gérontologie de l'université Simon Fraser, examine d'abord les obstacles à la mise en place de services pour les aînés dans les petits centres :

- le manque d'infrastructures (institutions) et le manque de ressources (administratives, techniques et humaines); les municipalités demandent souvent l'aide du gouvernement fédéral, «mais la coordination doit se faire au palier local;»
- les problèmes de transport : même dans les petites agglomérations, le manque de moyens de transport convenant aux aînés peut nuire à la prestation des services de soutien et du logement;

- le nombre d'aînés : le gouvernement provincial peut juger que certaines petites agglomérations ne comptent pas un nombre suffisant d'aînés pour justifier un établissement de soins, «car ces établissements sont offerts seulement dans certaines tailles — de 50 à 75 lits;»

Pourtant bon nombre de petites localités réussissent à offrir des services, même le logement, à leurs aînés. Comment y parviennent-elles? Le Dr Hodge indique que les études révèlent que ce n'est pas dans le cadre des programmes offerts par les gouvernements fédéral et provincial, et que cela ne dépend pas non plus du nombre de professionnels disponibles. Les services aux aînés dépendent «d'activités de défense des droits à la base.» Il faut que des groupes locaux agissent et c'est souvent un très petit nombre de personnes qui les fait fonctionner. «Si vous pouvez trouver des leaders et des innovateurs au palier local, quel que soit leur âge, vous avez la clé d'une action efficace.»

Jean Servizi, de la Fraser Cheam Home Support Society, explique qu'à Chilliwack un organisme composé pour moitié d'aînés et pour moitié de professionnels de la santé et du service social travaille à dégager les besoins des aînés et recherche des façons d'aider. Cet organisme qui porte le nom de COMPASS (Community Planning and Action in Services for Seniors) compte quatre sous-comités qui travaillent actuellement à appliquer un ensemble de recommandations formulées antérieurement. Le sous-comité du logement a déjà réalisé les projets suivants : assurer la disponibilité d'un système personnel d'alerte à domicile; produire une trousse de conseils de conception à l'intention des urbanistes, des concepteurs et des constructeurs de logements du troisième âge et procéder à une enquête sur les besoins des aînés.

Cette enquête a donné aux membres du comité une bonne idée de ce que veulent les aînés. Les principales conclusions sont les suivantes :

- Les aînés veulent demeurer dans leur propre maison ou à tout le moins dans leur propre quartier.
- Les aînés craignent pour leur sécurité en dehors de leur propre quartier.
- La plupart des aînés préfèrent des logements indépendants avec deux chambres à coucher, une salle de bain et demie et des barres d'appui près de la baignoire.
- Les aînés veulent des logements d'un seul étage et accessibles en fauteuil roulant.
- La laveuse et la sécheuse devraient être situées à l'étage principal de la maison.
- Les maisons doivent être à la portée de ceux dont le revenu est faible ou moyen.
- L'aide pour l'entretien de la cour est prioritaire.
- Les logements-foyers et les logements protégés sont les solutions de rechange préférées.

Comme en beaucoup d'autres endroits du sud de la province, déclare Mme Servizi, les logements locatifs sont rares à Chilliwack. C'est pourquoi le sous-comité travaille à mettre sur pied un registre des logements locatifs de la région. Les membres du sous-comité se préoccupent également de la disponibilité de toutes les sortes de logements abordables. Ils estiment que des mesures incitatives comme un taux d'imposition réduit, l'autorisation de mêler l'usage commercial et l'usage résidentiel dans le même immeuble, des changements de zonage permettant les appartements accessoires et la remise en vigueur de l'abri fiscal constitué par les immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM) sont des méthodes que le gouvernement pourrait utiliser pour favoriser la construction de logements abordables. Ils examinent actuellement ces mesures incitatives de façon plus détaillée.

Mme Servizi ajoute que COMPASS est représenté au comité de planification d'un nouveau complexe de soins à plusieurs niveaux financé par le ministère de la Santé.

Selon **Joan Reichardt**, qui en est l'administratrice, la Nelson and District Home Support Services Society est unique au Canada. Cette société dessert environ 25 000 personnes à Nelson et dans les régions avoisinantes, ce qui lui donne une clientèle mixte, urbaine et rurale. La mission de la société est «de permettre aux aînés de conserver le maximum d'autonomie, dans leur propre maison ou le plus près possible, et d'exercer toute la maîtrise de leurs propres

affaires dont ils sont capables.» Mme Reichardt explique que cette mission s'applique aux jeunes aussi bien qu'aux aînés.

Elle insiste également sur le fait que le rôle de la société est de combler des lacunes. Elle ne fait pour ses clients que ce qu'ils ne peuvent faire eux-mêmes ou ne peuvent faire faire par les membres de leur famille, leurs amis, leur église, leurs groupes communautaires locaux ou d'autres. Les programmes mis au point par la société pour combler ces lacunes comprennent :

- le soutien à domicile, comme l'aide ménagère et les soins à domicile. (Nelson a été la première région de la province à offrir des services de soins personnels);
- un service de visites-éclair : quelqu'un va chez le client tard le soir pour s'assurer qu'il est au lit et revient tôt le lendemain matin pour l'aider à commencer sa journée;
- un service de popote roulante qui livre des repas chauds et nutritifs aux aînés à domicile;
- un service de ramassage-repas, qui utilise un véhicule subventionné par Transports Canada pour amener les aînés manger (une subvention pouvant atteindre 80 p. 100 du coût est offerte aux districts ruraux);
- un service de garderie pour adultes, qui utilise également le véhicule subventionné;
- une chaîne téléphonique assurant des appels réguliers par des bénévoles aux clients qui le désirent;
- un système personnel d'intervention d'urgence, relié à l'hôpital le jour et au service des incendies la nuit (une subvention offerte aux municipalités par la B.C. Lottery Corporation couvre le tiers du coût du système);
- un service de transport, financé par B.C. Transit, pour amener les aînés faire des courses ou chez le médecin, par exemple, et pour amener à Nelson les habitants des régions éloignées;
- un service de counselling par les pairs, étroitement relié à la société bien que n'en faisant pas partie.

Dans le domaine du logement, Mme Reichardt signale qu'une enquête sur le logement réalisée en 1988 a démontré clairement «qu'on ne peut séparer le logement des services de soutien et du transport.» S'il manque un de ces éléments, les deux autres sont voués à l'échec.

La spécialité de Mme Reichardt est la levée de fonds, où elle voit «une forme créatrice de pleurnichage.» Elle insiste sur le fait qu'il est important d'étudier toutes les options possibles, quelle que soit leur importance, lorsqu'on cherche des sources de fonds. Elle mentionne l'exemple d'un programme par lequel la société recueille 1 000 $ par mois en livrant des feuillets publicitaires pour des épiceries.

Le succès de la levée de fonds dépend beaucoup de la présentation de la proposition, selon Mme Reichardt. Elle explique qu'à Nelson, une fois qu'on a déterminé ce qu'il faut faire et comment le faire, on «tente de présenter tout cela de telle sorte que quelqu'un offre l'argent pour le faire.» Elle signale qu'une fois qu'un groupe a acquis une réputation d'efficacité, il n'a pas d'ordinaire de difficulté à trouver des appuis. Elle conseille aux participants de découvrir qui veut donner de l'argent et exactement pourquoi. Selon elle, il est presque toujours possible d'adapter la proposition en fonction des objectifs de l'organisme de financement. «N'oubliez pas, dit-elle, que tous ces gens qui ont de l'argent à donner doivent le donner; vous leur rendez service.»

Mme Reichardt termine en insistant sur l'importance de la coopération, de l'intégration et de la coordination. Elle estime que «il est plus économique dans les petites localités que plusieurs programmes émanent d'un même secteur ou organisme.»

Le financement était un gros problème pour le Centre des aînés de Kamloops à sa fondation en 1984. **Joseph Ziebart**, président de la Lansdowne Seniors' Centre Society, raconte comment le Centre a dû lutter pendant des années pour obtenir l'appui de la municipalité. Ayant lancé leur campagne au cours d'une année électorale, les promoteurs du centre ont constaté que les politiciens étaient prêts à promettre de l'argent pour aider à construire un édifice de 300 000 $.

Après l'élection, toutefois, c'était une autre paire de manches. Même si la plupart des élus avaient été en faveur du centre du troisième âge pendant l'élection, par la suite

ils ont refusé de s'engager. Le maire a suggéré au centre de vendre des pâtisseries et de faire des tirages pour lever des fonds. Finalement, après deux années de levées de fonds et de lobbying, le centre a reçu un prêt sans intérêt de 200 000 $. M. Ziebart travaille maintenant à amener la ville à accorder une remise de prêt.

Forts de toute cette expérience de lobbying, les aînés de Kamloops estimaient avoir besoin d'une façon plus officielle de communiquer les préoccupations des aînés aux divers paliers de gouvernement. Ils ont donc mis sur pied le Kamloops Liaison Council for Seniors, qui compte environ 11 membres, et qui «adresse les préoccupations des aînés là où on peut s'en occuper.» Le lobbying ne sera toutefois pas sa seule fonction. Le Conseil travaille de concert avec le collège Cariboo à une enquête détaillée sur les besoins des aînés en matière de loisirs dans la région.

Dès le départ, le Conseil a considéré le logement comme prioritaire. Ses membres travaillent actuellement avec la Kamloops Economic Development Corporation pour régler ce problème et examiner diverses façons de promouvoir l'aménagement de logements pour les aînés. M. Ziebart s'intéresse tout particulièrement à installer des complexes de logements pour les aînés dans le centre-ville. Il estime qu'il en résulterait un taux d'imposition plus faible pour les ensembles parce que les terrains seraient plus petits et que les services municipaux sont déjà en place. En même temps, cela pourrait redonner vie au centre-ville.

M. Ziebart termine son exposé par un vidéo faisant la promotion de Kamloops comme centre de retraite. Il constate que le fait d'encourager les aînés à demeurer et d'en attirer d'autres à venir s'établir dans la ville taxe davantage les ressources des logements pour les aînés. Il signale toutefois qu'étant donné que les aînés ne sont pas touchés par la récession économique, ils ont un effet stabilisateur sur les petites agglomérations dont la base économique peut être réduite par des mises à pied, particulièrement dans les industries des ressources naturelles.

Au cours de la période de discussion, les participants parlent beaucoup du défi que constitue le financement permanent des programmes et des projets. Joan Reichardt reconnaît que le financement permanent est beaucoup plus difficile à obtenir que le financement de démarrage; elle dit que c'est «une lutte de tous les instants.» Elle dit que la société de Nelson est financée en partie par le gouvernement provincial (le ministère de la Santé et d'autres) et en partie par des levées de fonds. Certains programmes, comme la popote roulante, sont payés au moins en partie par la clientèle.

Jean Servizi déclare que son organisme bénéficie d'une subvention annuelle du district de Chilliwack, qui couvre une partie du salaire du directeur exécutif. Il bénéficie également d'une subvention de trois ans du Programme d'aide à l'autonomie des aîné(e)s de Santé et Bien-être social Canada et a également reçu d'autres subventions pour des projets particuliers, tels l'enquête.

Un participant s'interroge sur le problème de l'entretien des jardins des aînés qui s'est avéré constituer un problème d'après l'enquête mentionnée par Mme Servizi. Il demande ce qui a été fait à cet égard. Elle répond que l'enquête a révélé que l'entretien est un problème tant pour la maison que pour la cour. Dans sa région, un groupe d'aînés a reçu une subvention pour offrir un service d'entretien et de réparations des maisons par l'entremise d'ouvriers à la retraite. Le service perçoit 10 $ de l'heure des clients, l'ouvrier garde 8 $ et remet 2 $ au service pour défrayer le coût de l'administration.

Le Dr Hodge avance que la raison pour laquelle ces services ne sont pas plus nombreux, c'est qu'ils ont un caractère «plus commercial» que les autres services destinés aux aînés. Ils doivent être gérés d'une façon différente, ce qui ne peut se faire aussi facilement par des bénévoles, et il faut que «quelqu'un prenne les choses en main.»

Mme Reichardt constate que le problème de l'entretien de la maison et du jardin revient constamment. Certaines personnes ont les moyens de payer, mais ne savent pas où s'adresser. D'autres ne peuvent ni trouver ni payer les services. Elle incite les aînés à faire des pressions sur les gouvernements. «Si nous voulons vraiment aider les aînés à demeurer dans leur propre maison, le ministère doit cesser de faire la sourde oreille

et remettre en vigueur un service quelconque d'hommes à tout faire.»

À la fin de la discussion, le Dr Hodge parle brièvement du Conseil consultatif des aînés de C.-B. Il déclare aux participants :

«Si vous voulez exercer des pressions sur le gouvernement, communiquez avec le Bureau du troisième âge au ministère de la Santé à Victoria et parlez-leur des problèmes dont vous aimeriez que le Conseil discute.»

Atelier 2F

Le marché de l'habitation — Abordabilité et offre

Panelistes :	Graeme Bristol, président Comité du logement de l'Architectural Institute of B.C. Membre, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine Vancouver (C.-B.)
	Kris Olds Centre for Human Settlements Université de Colombie-Britannique West End Tenants' Rights Association Vancouver (C.-B.)
	Pat Shklanka Coordonnatrice intérimaire de la relocalisation des logements Service de l'habitation et des propriétés Ville de Vancouver
	Harry Cobourne Concerned Citizens for Affordable Housing North Vancouver (C.-B.)
	Anne Gregory West End Tenants' Rights Association Vancouver (C.-B.)
Présidente :	Denise LeBlond, directrice générale Capital Region Housing Corporation Victoria (C.-B.)
Animatrice :	Bea Holland Groupe provincial de travail sur le troisième âge Victoria (C.-B.)

La présidente, Denise LeBlond de la Capital Region Housing Corporation, ouvre la séance en insistant sur l'importance de la période de discussion pour amener les participants à communiquer leurs idées sur les problèmes que posent l'abordabilité et l'offre des logements. Pour laisser le plus de temps possible à la discussion, elle impose aux panelistes une limite très stricte de dix minutes chacun.

Graeme Bristol, président du Comité du logement de l'Architectural Institute de C.-B. commence par dire que le titre de l'atelier est trompeur. Tout logement, dit-il, est «abordable» pour quelqu'un, sans quoi il ne serait pas construit. «Le terme «abordabilité» est devenu une blague sinistre. Ce qui était autrefois un problème pour les classes inférieures devient de plus en plus une crise pour la classe moyenne.» Il ajoute qu'il n'est plus farfelu de parler de sans-logis au Canada.

M. Bristol s'inscrit en faux contre la déclaration de l'honorable Alan Redway,

ministre d'État (Habitation), selon laquelle les aînés d'aujourd'hui sont plus en santé, plus mobiles et plus indépendants financièrement que jamais auparavant. Il déclare qu'en réalité les aînés sont «mobiles parce qu'ils ont perdu la sécurité d'occupation. Ils n'ont pas accès à des logements abordables, particulièrement si leur revenu est fixe, et très souvent le logement qu'ils habitent est grossièrement inadapté à leurs besoins.» Selon M. Bristol, si nous acceptons la définition que donne l'échevin Libby Davies du droit fondamental à un logement abordable, sûr et convenable, force nous est d'admettre qu'il y a eu atteinte aux droits d'une population croissante de Vancouver.

La lacune fondamentale de notre organisation sociale, dit-il, est que nous avons tout transformé en denrées jetables et que nous avons créé la culture «achetez maintenant, payez plus tard.» Il incite les participants à repenser les priorités et les besoins ce qui exige, dit-il, «une révolution de l'esprit qui amène notre société plus loin que la pathologie de la consommation et réalise un meilleur équilibre entre les buts de l'individu et les besoins de la société, entre l'utilisation de la technologie et l'abus de la planète par la technologie, entre l'architecture du besoin et celle du désir.» Il rappelle aux participants la distinction faite par l'archevêque Scott entre ce qui est nécessaire et ce qui est possible.

M. Bristol constate que le coût du logement est fonction du coût du terrain, du coût des améliorations et des coûts périphériques, qui comprennent les frais juridiques, architecturaux et financiers. Il faut étudier des façons de redresser ces coûts dans le contexte de problèmes plus vastes comme la durabilité, le terrain, la technologie, les normes et l'habilitation.

Sur le plan du logement, explique-t-il, la durabilité c'est «l'équité ou la justice entre les générations.» L'érosion de terres agricoles pour la construction de collectivités n'est plus une option viable. La C.-B. ne compte que 2 p. 100 des terres agricoles de classe I du Canada et leur diminution rapide aura un grave effet sur la sécurité des approvisionnements alimentaires, particulièrement dans les zones urbaines. Il constate que la tendance à l'implantation d'aménagements résidentiels loin du centre des villes augmente la dépendance sur les moyens privés de transport, taxe l'infrastructure de transport et d'énergie et réduit encore les terrains disponibles pour les routes et les services liés au transport. M. Bristol propose de recycler les gains en capital provenant de la perte des terres agricoles pour la bonification des terres rurales de mauvaise qualité, peut-être hectare pour hectare, ou pour l'accroissement de la production.

M. Bristol avance qu'il faut préférer aux maisons unifamiliales des logements en terrasses, de faible hauteur, pour plusieurs familles, ce qui exigera de modifier le zonage. Il faut consacrer moins de superficie aux stationnements et plus d'argent aux transports publics.

Il faut qu'enfin les coûts réels de la gestion des déchets et des matériaux non renouvelables se reflètent dans l'établissement des prix. Il en résultera des coûts de construction plus élevés. Il nous faut procéder à une analyse soigneuse des intrants et des extrants en matière d'énergie et de ressources.

Pour M. Bristol, les problèmes critiques en ce qui concerne les terrains sont la disponibilité et la stabilité d'occupation. Il s'oppose à l'expression «riche en terrains,» utilisée par le Greater Vancouver Regional District (GVRD) pour désigner les banlieues en voie d'aménagement et constate qu'on accorde toujours trop d'importance à l'automobile, à la séparation du lieu de travail et du foyer et à des modes de logement axés sur le sol. Le coût des terrains non viabilisés est fonction du marché, dit-il, et les conflits qui existent entre le secteur privé et le secteur sans but lucratif en font foi. Si l'on ne protège pas le secteur sans but lucratif contre les forces du marché, l'abordabilité et la sécurité d'occupation seront l'apanage des seuls riches.

M. Bristol explique qu'il y a des liens étroits entre la technologie et l'habilitation. L'innovation coûte de l'argent, mais surtout elle exige l'habilitation des particuliers et des collectivités, pour permettre aux gens d'avoir la maîtrise de leurs propres besoins en matière d'habitation. Il cite l'architecte John Turner qui précise que le terme anglais

«housing» (logement) est un verbe et non un substantif : c'est un processus permanent et non une denrée statique.

M. Bristol termine en soulignant que le besoin de logements abordables est universel et que le processus permanent de logement ne peut être réalisé que par une action coopérative de la part de collectivités habilitées.

Kris Olds, du Centre for Human Settlements de UBC, utilise un rétroprojecteur pour illustrer certaines tendances du marché de la location; notamment, et cette tendance est alarmante, la majorité des aînés locataires dépensent plus de 30 p. 100 de leur revenu pour le loyer. La proportion des aînés qui sont locataires est importante et leur revenu est généralement faible — en 1988, le revenu moyen des aînés habitant seuls était d'environ 14 000 $.

Malheureusement, de dire M. Olds, à mesure que nous vieillissons nous consacrons un pourcentage accru de notre revenu au loyer, ce qui est souvent source de difficultés considérables. À mesure qu'augmentent les loyers, les aînés (et les autres locataires à faible revenu) doivent rogner sur leur budget d'alimentation pour payer le loyer. À l'heure actuelle, les taux d'inoccupation étant en baisse et l'offre de nouveaux logements locatifs très faible, le marché locatif est devenu très concurrentiel. Les augmentations de loyer peuvent atteindre 50 p. 100, d'ordinaire lorsque les propriétaires veulent évincer les locataires actuels.

M. Olds soutient que les aînés de Victoria et de Vancouver doivent faire face au pire problème d'abordabilité du logement au Canada, car un grand nombre de bâtiments anciens ont été remplacés par des logements en copropriété. Les constructeurs ne peuvent se permettre de construire des logements locatifs. Toutefois, l'augmentation des taux d'intérêt force certains d'entre eux à commencer à louer les logements vides. Mais ils ne sont pas d'ordinaire à la portée de la plupart des aînés. On compte actuellement 700 logements condamnés à Vancouver, soit parce que le constructeur attend l'approbation pour la construction de logements en copropriété, soit parce qu'on n'arrive pas à les vendre. C'est là un problème grave dans les quartiers Kerrisdale, West End et South Granville de Vancouver. Dans le secteur Downtown Eastside, les anciens hôtels résidentiels sont démolis, ce qui laisse sans logis des aînés dont le revenu est très faible.

En comparaison des autres provinces et des autres pays, les locataires de C.-B. n'ont que très peu de droits. Il ne suffit pas, toutefois, de s'arrêter au cas de chaque locataire, de conclure M. Olds, mais il faut tenir compte des répercussions sociales et morales de la situation actuelle, notamment du fait que la composition sociale des quartiers est en voie de destruction.

Pat Shklanka présente une étude de cas tirée de son expérience de coordonnatrice de la relocalisation au Service de l'habitation et des propriétés de Vancouver. «Mlle Smith,» une femme de 78 ans qui avait toujours subvenu à ses propres besoins, a reçu un jour un avis lui disant que son immeuble serait démoli dans six mois. Dix années auparavant, elle avait été chassée d'un immeuble avoisinant, qui devait également être démoli, mais ne l'avait jamais été. C'était, selon Mme Shklanka, une femme active et énergique, douée d'un bon sens de l'humour. Il y avait quatre mois qu'elle cherchait un autre appartement d'une chambre à coucher dans le même quartier. Son revenu étant inférieur à 1 000 $ par mois, elle ne croyait pas pouvoir payer plus de 500 $ pour le loyer — c'est-à-dire 56 p. 100 de son revenu. Elle n'avait pas d'autres moyens de se déplacer qu'à pied ou en autobus. Souvent, en arrivant sur les lieux, elle trouvait jusqu'à 50 personnes qui attendaient pour le même appartement, et parfois l'appartement était déjà loué à son arrivée.

L'appartement qu'elle quittait possédait une grande cuisine avec beaucoup d'espace de rangement et une fenêtre qui donnait sur un peu de verdure. En raison de son arthrite, elle devait habiter près des magasins et des services et elle désirait demeurer dans le quartier qu'elle habitait depuis 27 ans. Parce qu'elle aimait être entourée de gens de tous les âges, elle n'était pas intéressée à un logement du troisième âge; en outre, elle tenait à un appartement d'une chambre à coucher et ne voulait pas de studio. Elle aimait beaucoup l'appartement qu'elle devait

quitter et s'inquiétait d' la sécurité d'occupation pour l'avenir.

Sa santé a commencé à se détériorer. Elle perdait du poids et commençait à souffrir de problèmes dermatologiques. Elle a décidé qu'elle pourrait payer un peu plus cher de loyer et chercher dans des quartiers un peu plus éloignés, mais elle refusait tout compromis sur la taille de l'appartement; elle disait qu'elle voulait «un chez-moi, pas une chambre.» Finalement, les propriétaires de l'immeuble qui allait être démoli lui ont offert un appartement d'une chambre à coucher pour 525 $ par mois, pas vraiment assez près des autobus ou des magasins et dont la cuisine était «un corridor sombre,» mais on lui a dit qu'on la déménagerait plus tard sans frais dans un autre appartement de son choix si elle le désirait.

Elle avait voulu emballer elle-même ses affaires, mais en fin de compte elle a dû faire venir des déménageurs. Le déménagement s'est terminé à minuit. Deux semaines plus tard, elle n'avait pas encore rien déballé et elle mangeait dans des assiettes de plastique provenant d'un restaurant voisin. Elle n'avait aucune intention de déballer ses affaires, disait-elle; elle avait tout simplement besoin d'un peu de repos et ensuite elle reprendrait ses recherches.

Mme Shklanka cite l'ouvrage du professeur Jim Wilson, *People in the Way* : «La meilleure façon d'induire une réaction pathologique chez les gens par la manipulation environnementale, c'est de les forcer à quitter un quartier qui convient à leur mode de vie.» Mme Shklanka ajoute qu'un tel déménagement est difficile à tout âge, mais qu'il présente des difficultés particulières pour une femme âgée célibataire. «La recherche, le plus souvent par une femme âgée célibataire dont le revenu est fixe, d'un appartement dans son propre quartier, un appartement qui lui offre l'espace, la commodité, l'intimité et la sécurité d'occupation qu'elle désire, à un loyer abordable... ne se termine qu'après de nombreux compromis.»

Harry Cobourne, du mouvement Concerned Citizens for Affordable Housing de North Vancouver, se présente comme «un vieillard en colère.» Il se demande si la conférence pose les bonnes questions et déclare qu'il est essentiel de penser au présent aussi bien qu'à l'avenir, puisque «pour les aînés, il n'y a pas de long terme, seulement le court terme.» Il s'inquiète aussi du fait que «personne ne prend la défense des locataires,» car, comme on le répète, les deux tiers des aînés sont propriétaires. S'opposant au manque de considération accordé aux aînés en général et aux locataires et aux habitants des coopératives en particulier, M. Cobourne estime que les aînés méritent le respect. «Nous avons mérité le droit d'habiter dans notre communauté.»

M. Cobourne raconte sa propre histoire. Il a été chassé d'un appartement de deux chambres à coucher dans un complexe de Kerrisdale logeant 97 familles, parce que les propriétaires avaient décidé de vendre à un promoteur qui allait construire des logements de 500 000 $ en copropriété. Quatre des résidents étaient octogénaires ou nonagénaires; jusque-là, ils s'en tiraient très bien avec un peu d'aide. Chassés de leur logis, toutefois, ils sont entrés à l'hôpital et sont morts tous les quatre; M. Cobourne considère inacceptable qu'un propriétaire puisse créer une insécurité telle qu'on en meure.

Faisant remarquer que si «on ne peut pas gagner contre l'hôtel de ville, on peut au moins forcer un match nul.» M. Cobourne déclare aux participants que les immeubles en cause sont toujours debout et que les propriétaires ont commencé à les relouer. Ils se sont détériorés en 20 mois. Aucun des anciens résidents n'y retournera. Il termine son exposé en disant : «Nous avons subi un événement traumatique - nous avons tous, je crois, souffert de stress. Nous ne ferons plus jamais confiance à un propriétaire et nous ne seront plus jamais vraiment heureux, en raison de ce qui s'est produit.»

Anne Gregory, de la West End Tenants' Rights Association de Vancouver, déclare que selon l'échelle du Dr Gloria Gutman, elle est une jeune aînée. Elle ajoute qu'elle est également une locataire bouleversée et inquiète. Elle traite d'abord des effets de la spéculation et de la vente rapide à profit sur la situation du logement. Non seulement les valeurs immobilières ont-elles grimpé, ce dont les locataires doivent faire les frais, mais beaucoup de logements abordables ont été perdus.

Faisant écho à l'expérience de

M. Cobourne et aux remarques des autres orateurs, Mme Gregory déclare que certains logements abordables sont vides parce que l'affaire est tombée à l'eau après que les locataires ont été chassés des lieux - au moins 100 logements sont dans cette situation dans son quartier du West End.

Mme Gregory se dit d'accord avec Pat Shklanka, c'est-à-dire que ce sont les femmes seules qui connaissent les plus graves problèmes d'abordabilité, et elle déclare qu'elle s'inquiète tous les jours de la possibilité d'une augmentation de loyer. Reprenant ce que de nombreux orateurs ont dit dans le cadre d'autres ateliers, elle fait remarquer que les personnes qui ont un peu d'argent, mais pas assez pour acheter un logement en copropriété, ne sont pas admissibles à l'aide financière, même s'ils consacrent plus de 50 p. 100 de leur revenu au loyer.

Mme Gregory a été élevée en Autriche, où les droits des locataires ont été enchâssés il y a 60 ans; la ville de Vienne a le premier droit sur toute propriété mise en vente. Elle explique que Vienne construit des appartements depuis le début des années 20, au moyen d'une «taxe du fonds de construction,» et que les aînés de cette ville n'ont pas à s'inquiéter de la sécurité d'occupation. «Est-ce qu'une telle sécurité d'occupation serait possible dans le cadre d'un régime capitaliste comme celui du Canada?» demande-t-elle.

Mme Gregory fait remarquer que les subventions accordées aux promoteurs n'ont pas réglé le problème, et elle demande des «mesures draconiennes,» notamment un programme de construction massive de logements sociaux. «Le secteur privé nous a laissé tomber,» dit-elle, ajoutant : «Le logement public devrait appartenir au public.» Elle explique que le gouvernement provincial donne une subvention aux promoteurs pour la construction de logements à prix modique, mais que les promoteurs peuvent exiger le loyer du marché au bout de cinq ans.

«Les locataires ne méritent-ils pas une meilleure solution à cette crise du logement? Un nombre important d'habitants de Colombie-Britannique sont traités comme des citoyens de seconde zone. Nous aussi, nous méritons de bénéficier de la justice sociale!... Il y a eu beaucoup d'études et de recommandations. Nous espérons que cette conférence débouchera sur des mesures constructives. Le temps n'est plus où nous pouvions nous contenter de parler de ce grave problème de logement.»

L'animatrice Bea Holland ouvre la discussion en demandant aux participants de s'en tenir au sujet et de tenter de présenter un plan d'action dans chaque cas. Bien que la discussion soit parfois sortie du cadre, Mme Holland a réussi à encourager chaque intervenant à proposer des mesures concrètes. Nous présentons ici les commentaires et les mesures proposées sous forme de résumé. Certaines recommandations sont contradictoires; nous les présentons l'une après l'autre, même si elles n'ont pas été formulées en même temps.

- Des groupes de résidents devraient s'adresser à leur conseil municipal pour exiger un moratoire des démolitions tant qu'on n'aura pas trouvé un plan pour reloger tous les locataires.
- Les gouvernements de tous les paliers devraient faire preuve de la volonté politique de nommer un ombudsman pour les aînés et pour les locataires de chaque province.
- Les gouvernements devraient construire d'autres logements abordables de toutes les sortes, y compris des logements sociaux, des logements locatifs, des maisons de type Abbeyfield, des coopératives, des logements-foyers et des logements pour les personnes difficiles à loger ou sans logis.
- Les aînés devraient s'occuper davantage d'acquérir des terrains et de faire construire des logements et participer à des sociétés d'habitation.
- Il faudrait songer à l'examen et peut-être au contrôle des loyers.
- On devrait imposer des taxes pour le rezonage et pour les propriétés excessives, ainsi que contrôler la spéculation.
- Nous avons besoin d'un régime fiscal progressif et non régressif.
- Les gouvernements fédéral et provinciaux ne devraient être autorisés qu'à louer des terrains et non à les vendre.
- Les gouvernements fédéral et provinciaux ne devraient pas tenter d'obtenir la pleine

valeur marchande des terrains lorsque des promoteurs de logements sociaux y sont intéressés.

- Les sociétés de logement sans but lucratif devraient bénéficier d'une réduction des impôts et des taux d'intérêt.
- Nous devrions revoir ce qui se passait en 1972-73, époque où les gouvernements participaient à la construction de coopératives et de logements du troisième âge; peut-être peut-on recréer certaines de ces circonstances.
- On devrait augmenter les impôts pour les terrains achetés par des étrangers, qui doivent payer des taxes foncières à perpétuité sur ces terrains.
- Il y a une différence entre taxer la spéculation et augmenter toutes les taxes. L'augmentation des taxes foncières ainsi que l'imposition de la taxe sur les produits et services (TPS) entraîneront l'augmentation des loyers.
- Le Canada devrait songer à adopter le système américain par lequel les intérêts hypothécaires sont déductibles pour fins d'impôt.
- Le crédit d'impôt actuel de 100 $ pour les locataires devrait être augmenté.
- Les jeunes acheteurs d'une première maison devraient être autorisés à transférer une seule fois sans impôt des fonds de leur REÉR pour l'achat de leur maison.
- Le gouvernement provincial devrait utiliser une partie de ses caisses de retraite et d'indemnisation des accidents de travail (qui s'élèvent à 10 ou 12 milliards de dollars) pour des prêts hypothécaires indexés permettant aux sociétés d'habitation de construire plus facilement des logements à prix modique pour les aînés.
- On devrait demander au ministère des Services sociaux et du Logement de ne pas distinguer l'allocation d'hébergement des autres composantes des chèques de pension, car les propriétaires haussent les loyers chaque fois que cette allocation est augmentée.
- Le gouvernement provincial devrait songer à acheter des terrains moins coûteux et des logements vacants existants dans l'intérieur de la province, ou dans d'autres secteurs, en vue de la construction d'ensembles d'habitation pour les aînés et de programmes de relocalisation.
- On devrait exercer des pressions sur le gouvernement afin qu'il mette en place des mesures fiscales incitatives pour encourager les immigrants qui viennent au Canada dans le cadre du Programme des investisseurs immigrants de la province à utiliser leur capital (le minimum requis est de 250 000 $) pour la catégorie 5 du programme, soit les établissements de soins de santé pour les aînés, ou pour la catégorie 7, les loyers contrôlés pour le logement social.
- On devrait s'occuper de sensibiliser les citoyens et les gouvernements locaux en ce qui concerne l'utilisation du sol et la densité de peuplement, afin de lutter contre le syndrome «pas dans ma cour» (PDMC). Une bonne partie des terrains appartiennent à des aînés qui sont propriétaires de maisons unifamiliales, et qui ont peur parce qu'ils ne comprennent pas qu'il est possible de construire de petits ensembles qui ne détruisent pas l'atmosphère du quartier.
- Les aînés devraient demander au gouvernement provincial de modifier la charte de la ville de Vancouver afin que celle-ci puisse adopter des règlements disposant que les logements locatifs occupés par des aînés ne peuvent être convertis ou démolis pendant la vie des aînés qui les habitent.
- On devrait inciter le gouvernement provincial à modifier ses lois afin de permettre les appartements accessoires (autrefois appelés appartements illégaux) à Vancouver.
- Le gouvernement devrait songer rezoner les terrains *marginaux* de la réserve des terres agricoles en vue de logements *abordables* construits avec l'aide de la SCHL.
- On devrait constituer un comité pour étudier les possibilités qu'offre le logement subventionné conjugué à des programmes de location viagère.
- La BCHMC et la SCHL favorisent la spéculation foncière en versant des millions aux promoteurs. Le gouvernement fédéral

doit collaborer avec les autorités provinciales et municipales pour retirer des terrains du marché spéculatif de sorte que «la partie terrain de la construction ne soit plus un attrait excessif pour les promoteurs et les spéculateurs en mal de profits immodérés.»

- Les propriétaires-occupants devraient recevoir des subventions plus élevées pour la réparation et pour compenser l'augmentation des impôts fonciers et ils devraient être renseignés sur les programmes de subventions actuels.
- Il faudrait insister auprès de chaque candidat — provincial, fédéral ou municipal — pour connaître sa position sur la crise du logement.

Atelier 2G

Les problèmes de logement dans les petites agglomérations et les régions rurales

Panelistes :	Dr Gerald Hodge, professeur adjoint Centre de recherche en gérontologie Université Simon Fraser Vancouver (C.-B.)
	Pasteur Willy Olesen, administrateur Peace Lutheran Care Centre Fort St. John (C.-B.)
	Joyce Fraser Princeton and District Community Services Society Princeton (C.-B.)
	Hilary Brown Heron Rocks Friendship Centre Society Hornby Island (C.-B.)
	June Phillips Allandale Properties Ltd. Oliver (C.-B.)
Président :	Jim Crisp Directeur, administration des accords British Columbia Housing Management Commission Burnaby (C.-B.)
Facilitateur :	Garvin Perryman Centraide Vancouver (C.-B.)

L'atelier porte sur les problèmes de logement qui intéressent les aînés habitant les petites agglomérations et les régions rurales. Panelistes et participants discutent de solutions possibles à des problèmes communs.

Le Dr **Gerald Hodge**, du Centre de recherche en gérontologie de l'université Simon Fraser, commence par établir ce qu'il appelle «un cadre pour les autres panelistes,» soulignant qu'il importe d'étudier de façon globale le logement, le transport et les services de soutien. Il constate qu'entre le début et la fin de la vieillesse, malgré la grande diversité des besoins des aînés, on peut constater une augmentation globale significative du besoin de services de soutien.

À Keremeos, où le tiers de la population a plus de 65 ans, une étude a démontré que la moitié des aînés de 65 à 75 ans n'ont besoin d'aucun service de soutien; cependant, seulement le quart des plus de 75 ans sont dans la même situation. Le niveau de soutien nécessaire double encore après 85 ans. Ce

fait a une portée directe sur les décisions en matière de transport, puisqu'il devient nécessaire d'amener les gens au service et vice versa. En outre, le transport et la mobilité sont nécessaires comme fin en soi, pour permettre aux aînés de tirer parti des options qui leur sont offertes.

Beaucoup d'aînés ne peuvent conduire une automobile ou n'ont pas accès à un véhicule. À Keremeos, 29 p. 100 des ménages d'aînés ne comptent aucun conducteur, et le pourcentage est plus élevé chez les plus vieux et chez ceux qui habitent seuls. En outre, à mesure que le couple vieillit, il arrive souvent que l'un des conjoints doive s'occuper de l'autre dont la santé se détériore. Beaucoup d'aînés sont juste au-dessus du seuil de la pauvreté; dans les petites villes et les régions rurales de C.-B., la proportion peut atteindre 25 ou 30 p. 100. Seulement le quart des personnes qui habitent les logements subventionnés ont une voiture.

Enfin, malgré le grand nombre d'urbanistes professionnels qui travaillent dans les organismes de logement, le Dr Hodge estime que les logements du troisième âge sont souvent mal placés — loin du centre-ville, des cabinets des médecins et des magasins ainsi que des arrêts d'autobus. Dans ce cas, il est essentiel de fournir un transport quelconque; il propose d'utiliser des bons de taxi, un service d'autobus indépendant ou des conducteurs bénévoles.

Le Dr Hodge fait remarquer qu'un des obstacles à l'intégration des services, du logement et du transport est le fait qu'il faut traiter, dans cette province, avec au moins trois autorités différentes. Il en résulte un système si complexe qu'il est difficile d'établir qui s'occupe de quoi. En conséquence, les êtres humains sont désavantagés dans le dernier tiers de leur vie.

Lorsque le pasteur **Willy Olesen**, administrateur du Peace Lutheran Care Centre, est arrivé pour la première fois à Fort St. John il y a 17 ans en qualité de ministre du culte, il n'y avait aucun établissement pour les aînés. L'église possédait des terrains et le pasteur Olesen était gagné à l'idée d'un «sermon visible.» Avec d'autres personnes, qui n'appartenaient pas toutes à la même église, il a constitué une société sans but lucratif, la North Peace Care Home Society, et a obtenu les fonds nécessaires pour un établissement de soins intermédiaires de 53 logements. Il est occupé à 100 p. 100 depuis son ouverture.

En 1980 et en 1983, on a ajouté deux bâtiments de 50 appartements indépendants et en 1988, on a ajouté 40 places de soins prolongés. Un centre de jour est à la disposition non seulement des résidents, mais aussi des aînés d'ailleurs. Le complexe comprend des ateliers, un service de ramassage-repas, une piscine et un bain tourbillon.

Le pasteur Olesen tente actuellement de lever des fonds pour payer un diététiste qui donnerait des consultations particulières aux résidents, car il estime, de même que l'auteur le Dr Norman Cousins, que le régime, l'exercice et l'humour sont essentiels pour la santé. On tente de ne pas faire double emploi avec des services offerts ailleurs, et on encourage fortement les gens à se débrouiller et à s'entraider. En raison du caractère mixte du centre, si l'un des membres du couple a besoin de soins prolongés, l'autre peut demeurer dans le logement sans pour autant renoncer à s'occuper de son conjoint.

Le pasteur Olesen parle ensuite des logements pour les aînés qui ont des problèmes de fonctionnement mental; il s'intéresse particulièrement à des façons de permettre au conjoint qui souffre de la maladie d'Alzheimer de demeurer chez lui si son conjoint le désire. Il conseille toujours la même chose à ceux qui veulent réaliser un projet, quelle qu'en soit l'importance : étudier le besoin, décider d'un plan d'action et y donner suite, en reconnaissant qu'on ne peut s'attendre à des solutions instantanées.

Joyce Fraser, de la Princeton and District Community Services Society, déclare qu'il existe à Princeton, Clearwater et Keremeos une «crise du logement protégé.» Les aînés sont de plus en plus nombreux à quitter les petites villes de la région, non pas parce que c'est ce qu'ils désirent, mais parce qu'ils ne peuvent y trouver les soins dont ils ont besoin. La Princeton and District Community Services Society a décidé de chercher une solution.

Une enquête a révélé que les aînés partaient notamment pour les raisons suivantes : ils avaient besoin d'un peu plus

d'aide; ils étaient trop loin des médecins et des hôpitaux; ils souffraient de solitude; ils craignaient pour leur sécurité; ils ne pouvaient plus conduire leur voiture; ils craignaient de ne pas être découverts en cas de chute; ils n'arrivaient plus à entretenir leur maison et leur jardin et, surtout, ils avaient besoin d'un logement abordable comportant un service de repas. Ces personnes n'étaient pas prêtes à entrer en institution, mais il n'y avait aucune solution intermédiaire et c'est pourquoi ils ont choisi de déménager.

Ce qu'ils voulaient, c'était un «appartement intégré,» offrant la préparation des repas, des services d'aide ménagère, le transport et le soin des pieds pour moins de 600 $ par mois. Ils voulaient, comme dans le centre du pasteur Olesen, pouvoir passer d'un palier de soins à un autre sans être obligé de déménager. Mme Fraser soutient que «le logement protégé comblera l'écart entre le soutien à domicile et les établissements coûteux.» La Community Services Society a préparé une proposition en fonction du modèle élaboré de concert avec les clients.

La proposition a été modifiée quatre fois avant d'être enfin approuvée en principe par tous les ministères en cause. L'appui de la collectivité était solide. Mais il y a eu un remaniement ministériel provincial et le nouveau ministre a déclaré qu'il n'y avait pas assez d'argent pour la composante de soins (mais il a néanmoins encouragé la Société à persévérer). Depuis lors, 50 aînés ont quitté le district parce qu'il leur était impossible d'obtenir le soutien dont ils avaient besoin. Le coût d'une telle installation serait environ le tiers de celui d'un établissement de soins; quant au coût humain que représente la perte d'un aussi fort pourcentage de la population des aînés, il est impossible de le chiffrer.

Hilary Brown, de la Heron Rocks Friendship Centre Society de l'Île Hornby, déclare que son problème et celui de ses voisins de l'Île Gulf est bien différent de celui qui vient d'être décrit. Les aînés habitant les îles peu peuplées déménageaient autrefois à Vancouver, Victoria, Nanaimo ou Courtenay lorsqu'ils commençaient à avoir besoin de services de soutien qui n'étaient pas offerts chez eux. Maintenant, ils n'ont plus les moyens d'acheter des propriétés dans ces endroits et le taux de vacance des logements locatifs est nul depuis Victoria jusqu'à l'extrémité nord de l'Île de Vancouver.

Mme Brown explique que les terrains deviennent de plus en plus rares et coûteux dans les îles. Elle a récemment participé à une conférence sur les options avec des aînés des îles Hornby, Gabriola, Lasqueti, Denman, Quadra et Cortez, qui a abouti à la constitution de comités de travail qui examinent une vaste gamme de possibilités, y compris l'augmentation des services de soutien à domicile, les maisons de type Abbeyfield et les coopératives d'habitation. Elle estimait quant à elle qu'une société sans but lucratif offrait les meilleures possibilités, mais la conférence l'a convaincue qu'une coopérative d'habitation répondrait mieux aux besoins des insulaires.

Mme Brown s'inquiète du tiers des aînés qui ne sont pas propriétaires et déclare que la plupart des gens, même à cette conférence, semblent penser davantage aux deux tiers qui ont effectivement un avoir transférable. Elle estime que la situation financière des prochaines générations d'aînés sera pire que celle des personnes âgées d'aujourd'hui, car la somme de terrains abordables est en voie de diminution. Elle incite les participants à commencer dès maintenant à s'occuper de l'énorme besoin de logements à prix modique qui existera sûrement au cours des prochaines décennies.

June Phillips, d'Allandale Properties Ltd., amène à l'atelier son expérience d'entrepreneur qui a réussi à franchir les obstacles et à mettre sur pied un logement-foyer appelé Park Place, à Oliver. Elle estime qu'il est encourageant de voir des aînés parler de ce dont ils ont besoin plutôt que de voir des constructeurs, des architectes et des bureaucrates s'entretenir entre eux des besoins des aînés.

Oliver compte la deuxième plus forte proportion d'aînés de la province et un nombre important d'établissements pour les aînés qui ont besoin de soins. Toutefois, ces établissements se remplissaient parce qu'on y entrait de façon un peu prématurée. Mme Phillips a compris qu'il fallait des logements où il soit possible de vivre de façon autonome tout en bénéficiant de certains services de soutien. Les ministères provincial et fédéral du logement procédaient à des études et Mme Phillips déclare que la SCHL de même

que les ministères de C.-B. et d'Alberta constituent «d'excellents centres de ressources.»

Mme Phillips a consacré six mois à la recherche — enquêtes de marché, dessins conceptuels, essais de marché, plans de commercialisation — et au travail préparatoire, faisant modifier le zonage et vendant par anticipation 25 p. 100 des logements. Il a fallu encore un an et demi pour réunir les fonds nécessaires, car les institutions susceptibles de financer l'entreprise estimaient que celle-ci n'avait pas fait ses preuves et ne disposait pas d'un partenaire financier «bien nanti.» Ces institutions voyaient également un facteur négatif dans la taille d'Oliver.

Elle a finalement obtenu des fonds par l'entremise de la Western Housing Development Corporation, composante de construction de la caisse de retraite des charpentiers. En effet, il fallait du travail pour les charpentiers dans le sud de l'Okanagan et des logements de retraite constituaient un investissement très approprié pour la caisse de retraite. L'entreprise de Mme Phillips, Allandale Properties, a constitué une coentreprise avec la Western Development et c'est en 1987 qu'ouvrait «le plus grand bâtiment non institutionnel du sud de l'Okanaga et le seul logement-foyer appartenant aux résidents au sud de Kelowna.»

Mme Phillips indique qu'elle travaille maintenant à un village de retraite composé de 50 maisons en rangée et que des promoteurs de l'extérieur commencent à s'intéresser à Oliver. «Les collectivités rurales ont beaucoup de potentiel, mais il faut que quelqu'un mette la balle au jeu.»

Elle ajoute qu'elle espère que la conférence réussira à faire modifier les politiques, car la véritable crise du logement est l'abordabilité.

Une discussion animée suit les exposés des panelistes. En réponse à une question, June Phillips explique que les logements-foyers se sont vendus par anticipation pour 59 000 $, mais que quelques mois plus tard, les coûts étant mieux connus, le prix de vente est passé à 65 000 $ ou 69 000 $. Ces logements, qui comptent de 80 à 102 mètres carrés (de 870 à 1 100 pieds carrés) se revendent maintenant 75 000 $.

En comparaison, les logements du Peace Lutheran Care Centre varient de 49 à plus de 56 mètres carrés (de 529 à plus de 600 pieds carrés), conformément aux lignes directrices de la BCHMC. Le groupe du pasteur Olesen a réussi à faire modifier les lignes directrices de façon à construire un moins grand nombre de studios et un plus grand nombre d'appartements d'une chambre à coucher. On fait remarquer que bien que la BCHMC ait cessé de construire des studios il y a une dizaine d'années, ses appartements d'une chambre à coucher peuvent être aussi petits que 42 mètres carrés (450 pieds carrés) et que les aînés préfèrent nettement des logements plus grands.

Mme Phillips indique que les propriétaires de Park Place ont voté pour ne pas ouvrir la salle à manger, car elle n'est pas viable pour 43 logements seulement. Cette salle est actuellement utilisée pour des rencontres sociales. Un des participants reconnaît que les salles à manger ne fonctionnent pas à moins d'être obligatoires.

À Park Place, les droits sont de 120 $ à 170 $ par mois, mais Mme Phillips explique qu'il faut beaucoup d'ingéniosité et de travail bénévole pour les maintenir à un niveau aussi bas. Idéalement, dit-elle, les droits devraient s'établir entre 250 $ et 350 $ par mois. Hilary Brown dit que beaucoup d'insulaires aimeraient voir la province recommencer à financer «l'option des hommes à tout faire.»

On fait remarquer que les logements de ce genre ne sont à la portée que des deux tiers des aînés dont la maison représente un avoir, mais on convient que l'important, c'est qu'il y ait des options d'offertes aux aînés, quelle que soit leur situation financière.

On discute la question de savoir si les caisses de retraite syndicales pourraient être utilisées pour subventionner des logements locatifs à l'intention des aînés qui n'ont pas d'avoir propre ni assez d'argent pour payer les loyers du marché. On avance que les grandes caisses d'épargne, comme VanCity Savings et North Shore Credit Union, devraient bien réagir à des pressions exercées en faveur des aînés qui ont besoin de logements subventionnés. On donne comme exemple le financement d'un ensemble en copropriété à Parksville par une caisse d'épargne de la Saskatchewan.

Une femme qui déclare travailler pour la Légion demande s'il est possible que des fonds gouvernementaux soient offerts aux petites villes et aux régions rurales pour leur permettre de louer, et non de vendre, des terrains destinés aux logements à prix modique. La location donnerait des rentrées fiscales moindres que la vente, mais selon elle, cela ne coûterait pas très cher au gouvernement compte tenu de la valeur de l'objectif.

Un autre groupe d'aînés défavorisés sont ceux qui ne sont pas démunis et ne sont donc pas admissibles à la subvention de logement de 30 p. 100, mais qui n'ont pas les moyens de payer un loyer élevé. On fait remarquer que notre société encourage ces gens à donner leur avoir à leurs enfants et à mentir à cet égard, pour être admissibles au programme de subventions. L'aide fédérale et provinciale est destinée à l'échelon inférieur de l'échelle des revenus, et cette politique laisse nécessairement pour compte ceux qui se trouvent au milieu. Ceci est particulièrement vrai dans les régions rurales, où le problème est moins l'abordabilité que la disponibilité. Il faut modifier le système pour venir en aide à ce groupe intermédiaire d'aînés.

Atelier 3A

Les plaisirs et les pièges de la copropriété

Panelistes :	Pat Williams, avocat Clark, Wilson Barristers & Solicitors Vancouver (C.-B.)
	David Crosby, gérant d'immeubles Crosby Property Management Vancouver (C.-B.)
	Peter Bunn, directeur Greater Victoria Condominium Association Victoria (C.-B.)
Président :	Doug Thaler National Victoria and Gray Trust Company Vancouver (C.-B.)
Animatrice :	Bea Holland Groupe provincial de travail sur le troisième âge Victoria (C.-B.)

La copropriété est devenue un choix populaire pour les aînés. Cet atelier explique ce qu'est la copropriété et donne des renseignements que les aînés devraient connaître avant d'acheter un logement en copropriété.

L'avocat **Pat Williams** indique aux participants qu'il traitera surtout des pièges de la copropriété, puisque, à titre d'avocat, il traite avec des gens qui ne sont pas satisfaits de leur situation. Il signale toutefois que la très grande majorité des copropriétaires sont satisfaits de leur sort et n'hésiteraient pas à recommencer. Les plaisirs particuliers à la copropriété comprennent la camaraderie, l'absence d'entretien et de responsabilités administratives ainsi que la sécurité.

M. Williams explique également que les logements en copropriété, vulgairement appelés «condos,» se présentent sous divers visages : tours d'habitation, maisons en rangée, location foncière, copropriétés foncières comme dans le cas des parcs de maisons mobiles ou des chalets à Whistler, duplex — et que le terme désigne le mode de propriété, et non la forme du logement.

La première règle de la copropriété, même avant la signature du contrat, c'est de lire les statuts, selon M. Williams. La plupart des litiges, dit-il, découlent de malentendus à cet égard. Il explique que les statuts sont les lois qui régissent l'utilisation, la jouissance et l'occupation du logement ou du terrain en copropriété de même que les lieux communs, et il fait remarquer que lorsqu'il choisit la copropriété «le charbonnier n'est plus maître chez lui, dans la mesure où il est régi par les statuts.» On peut se protéger, dit M. Williams, en insistant pour que l'offre d'achat soit conditionnelle à l'approbation des statuts par son avocat.

Les statuts énoncent des restrictions (par exemple les animaux, l'âge des occupants et la possibilité de louer son logement) et ne peuvent être modifiés que par une majorité de 75 p. 100 des propriétaires. Les statuts

sont différents des règlements, car ces derniers régissent uniquement l'utilisation et l'occupation des lieux *communs* et sont adoptés par le conseil de l'association des copropriétaires. L'affectation des places de stationnement est un exemple de règlement. M. Williams souligne qu'il faut lire les statuts avec soin et que ceux-ci doivent être explicites (par exemple l'expression «pour adulte» ne signifie rien à moins qu'une limite d'âge ne soit précisée).

David Crosby, de Crosby Property Management, se place de deux points de vue, celui du gérant d'immeubles professionnel et celui du propriétaire. Il conseille aux acheteurs éventuels de tenir compte de plusieurs facteurs avant de signer l'offre d'achat.

La plupart des acheteurs quittent une maison assez grande pour des locaux beaucoup plus petits. Ils ont souvent trop de meubles, et des meubles trop gros. Ils ont d'ordinaire beaucoup de choses — comme des pneus à neige — qu'il faut entreposer. M. Crosby conseille aux participants de se renseigner sur les espaces de rangement, d'analyser leurs possessions en fonction de la place disponible et de mesurer leurs meubles et l'espace intérieur avant d'acheter.

L'emplacement est un autre facteur essentiel; la plupart estiment que c'est le plus important. Ceux qui quittent une maison paisible et tranquille, où ils ont la maîtrise de leur environnement, ne sont pas toujours préparés à l'atmosphère d'un immeuble en copropriété. Si l'on emménage dans un projet construit par phases, il est essentiel de savoir à quoi s'attendre plus tard — par exemple, l'évolution de la vue et les aménagements récréatifs.

M. Crosby conseille à l'acheteur de visiter la propriété, en compagnie du représentant du promoteur; ensemble, ils rédigent une liste des défectuosités qu'ils devraient signer tous les deux; ensuite, ils se mettent d'accord sur une date pour l'achèvement des tâches nécessaires. Il conseille également à l'acheteur de lire attentivement la divulgation et de se rappeler qu'en dernière analyse, c'est le propriétaire qui est responsable de son logement.

Il est également sage de téléphoner au gérant de l'immeuble avant l'achat pour savoir exactement ce que couvrent les frais d'entretien, puisque certains propriétaires décident de ne pas payer un droit d'entretien à l'association des copropriétaires. Dans ce cas, c'est le propriétaire, plutôt que la direction de l'immeuble, qui est responsable de son entretien. Même si la loi sur la copropriété permet d'exiger un droit d'entretien dès que le premier logement est vendu ou occupé, la plupart des promoteurs attendent que l'ensemble soit achevé à 50 p. 100.

M. Crosby déclare que les propriétaires se sentent parfois sans protection ou «abandonnés» après avoir emménagé. L'acheteur éventuel est entouré de vendeurs, mais le propriétaire est souvent isolé. Il conseille à un propriétaire qui serait dans cette situation d'appeler le gérant de l'immeuble, non pour se plaindre, mais pour demander des conseils.

À la première réunion du conseil des copropriétaires, le gérant d'immeubles reçoit les plaintes portant sur les défectuosités intérieures. M. Crosby signale que les principales fonctions du gérant d'immeubles sont de conseiller le conseil et d'examiner le budget et qu'il existe pour lui une distinction subtile à savoir qui est son employeur, les propriétaires ou le promoteur.

M. Crosby présente certains conseils sur la rédaction des statuts : il est préférable de les adopter d'abord sous forme de règlements, pour s'assurer qu'ils sont acceptables, et il ne faut pas les rendre punitifs. Il n'encourage pas les statuts qui empêchent la location des logements — «un mauvais propriétaire est bien pire qu'un mauvais locataire» — et avance qu'il est préférable que le gérant d'immeubles s'occupe de la location, pour éviter tout conflit d'intérêt.

Peter Bunn, administrateur de la Greater Victoria Condominium Corporation, présente le point de vue d'un propriétaire d'assez fraîche date qui s'occupe du conseil de son association de copropriétaires depuis le début. Il déclare d'entrée que trop de gens attendent trop longtemps avant de quitter leur maison pour un logement en copropriété et qu'il est préférable de se chercher un logement alors qu'on est encore en assez bonne forme. Il met son auditoire en garde contre la tendance à acheter un logement trop cher, car l'inflation fera certainement

augmenter les coûts et plus le temps passera, moins les retraités auront d'argent, et non le contraire.

M. Bunn recommande des recherches poussées. Les acheteurs éventuels devraient visiter des logements en revente aussi bien que des logements neufs; après avoir choisi provisoirement un immeuble, ils devraient parler à un résident des conditions de vie et visiter l'immeuble à tous les moments de la journée. Il recommande également de consulter des livres sur la copropriété et soutient qu'il faut absolument lire la loi sur la copropriété. Il faut notamment tenir compte des facteurs suivants :

- la charpente : bois ou béton et acier (ce qui assure une meilleure insonorisation);
- le coût du mètre carré;
- les taxes municipales et les frais de copropriété;
- les règlements et les statuts;
- l'espace de rangement et les zones communes comme les ateliers et les appartements d'invités;
- la taille des meubles par rapport à l'espace disponible;
- l'existence d'une réserve ou d'un fonds d'urgence suffisant pour permettre à l'association des copropriétaires d'effectuer des travaux d'entretien comme la réparation du toit, la peinture ou le remplacement des moquettes;
- les accessoires comme des saunas et des salles d'exercice que peu de propriétaires utilisent mais que tous doivent payer.

L'aspect le plus important, selon M. Bunn, est l'emplacement — voulez-vous vraiment vous éloigner des magasins où vous êtes connus, du cabinet de votre médecin, de la bibliothèque locale? Il signale que le déménagement dans un nouveau quartier ou dans des locaux nouveaux et plus petits, particulièrement vers l'époque de la retraite, peut être traumatisant. On peut compenser en faisant partie le plus tôt possible du conseil des copropriétaires, ce qui met le nouveau propriétaire dans le coup et facilite la rencontre des autres résidents. La tour en copropriété où il habite est selon lui un «village vertical» et l'attitude villageoise de bon voisinage convient bien en copropriété.

Le premier intervenant de la période de discussion fait remarquer que les trois conférenciers ont parlé surtout des pièges de la copropriété. Il aimerait connaître certains des plaisirs. Peter Bunn fait remarquer que la santé mentale des résidents est très importante et que si leurs craintes et leurs insécurités (par exemple les incendies et les tremblements de terre) peuvent être calmées par la communication, un logement en copropriété peut être un endroit très chaleureux. L'immeuble ne saurait être meilleur que le conseil des copropriétaires.

David Crosby est d'accord, disant qu'il vit dans un logement en copropriété et que la sécurité et l'absence d'entretien sont pour lui des facteurs très importants.

Pat Williams cite les remarques de Madame le juge Proudfoot dans une affaire dont il s'est occupé : «Même si les tribunaux hésitent à s'ingérer dans la façon dont vivent les gens chez eux, il y a certaines activités qui sont interdites, particulièrement si le foyer est régi par la loi sur la copropriété et les statuts de l'associations des copropriétaires. Il s'agit d'un mode de vie communal, qui exige souvent beaucoup de coopération et de considération de la part de chacun pour que tous les résidents puissent jouir au maximum de ce mode de vie.»

Un participant demande s'il y a des pièges ou des avantages particuliers à des ensembles de maisons unifamiliales en copropriété. M. Crosby répond que si l'on tient à jardiner, un tel ensemble pourrait être indiqué. Cependant, les propriétaires de maisons unifamiliales en copropriété ont tendance à se sentir complètement chez eux, alors qu'en fait il s'agit toujours d'une copropriété, ce qui peut être source de difficultés.

On soulève la question du rôle des agents d'immeubles. Peter Bunn conseille aux acheteurs éventuels de ne pas se laisser pousser à prendre une décision trop rapidement. Tous les conférenciers sont d'accord que les aînés doivent faire individuellement et collectivement leur éducation sur la vie en copropriété, car les agents d'immeubles (qui veulent faire une vente) omettent souvent de parler des statuts, des fonds de réserve et des dispositions de la loi, à moins qu'on ne leur pose des questions. Il est important que les acheteurs éventuels

étudient les modalités du fonds de réserve (s'il y en a un), car des dépenses imprévues pourraient susciter des difficultés, particulièrement pour les aînés dont le budget est serré.

Pour mieux faire connaître la copropriété, on suggère notamment d'organiser un plus grand nombre de conférences comme celle-ci, de communiquer avec les associations de copropriétaires et de lire des livres. M. Bunn signale que son conseil de copropriété a préparé une brochure à l'intention des nouveaux propriétaires (brochure qui est également remise aux représentants des déménageurs, pour éviter les dommages aux aires communes).

Atelier 3B

Les villages de retraite — Conviennent-ils à vos besoins?

Panelistes :	Ken Anderson Ogisaka Canada Inc. (Arbutus Ridge) Vancouver (C.-B.)
	Ken Watson, directeur B.C. Mobile Home Park Owners Association Whistler (C.-B.)
	Bill Johnston, architecte Bill Johnston Architect Ltd. Calgary (Alberta)
Président :	Jim Ormiston Ministre à la retraite de l'Église unie du Canada Naramata (C.-B.)
Animatrice :	Joan LeClair Programme Nouveaux Horizons Santé et Bien-être social Canada Vancouver (C.-B.)

Cet atelier insiste sur l'importance d'offrir un choix de logements et d'emplacements aux aînés, qu'il s'agisse d'un village de retraite ou d'un quartier traditionnel. Deux des panelistes parlent de divers types de villages de retraite, tandis que le troisième fait valoir avec force qu'il faut trouver des façons de permettre aux aînés de demeurer dans leur propre quartier, s'ils le désirent.

Ken Anderson, d'Ogisaka Canada Inc. (Arbutus Ridge), s'occupe de l'aménagement d'un grand village de retraite. Son projet actuel compte 700 logements sur environ 300 acres immédiatement au nord de Victoria. Aux États-Unis, toutefois, ce serait un petit ensemble; beaucoup de villages américains de retraite comptent 20 000 logements ou plus.

Les villages de retraite offrent aux personnes de 50 ans et plus toute une gamme d'agréments et de modes de logement, sont d'ordinaire entourés d'un mur, et sont le plus souvent situés au départ dans une zone rurale ou semi-rurale. En réponse à la question posée par le titre de l'atelier, M. Anderson reconnaît que les villages de retraite ne conviennent pas à tous. «Sur 100 personnes, 95 n'y trouveront pas la réponse qu'ils cherchent, ni même une possibilité, dit-il. Et sur les 5 p. 100 qui y voient effectivement une option, il ne s'agit que d'une des possibilités qu'offre le marché, et non de la seule réponse.»

Beaucoup de gens rejettent ces ensembles parce qu'ils estiment que les murs et l'emplacement les isolent du reste de la société. Des expressions comme «entreposage des aînés,» «ghettos d'aînés» et «terrains de jeu pour les aînés» ont créé une image négative chez certains.

L'emplacement peut également être un problème, si le village est situé trop loin de sa famille ou de ses amis. M. Anderson déclare que son entreprise a constaté que l'ensemble

doit être situé à moins de deux heures de déplacement des familles et des amis des résidents. Autrement, on se sent trop éloigné en cas d'urgence.

Le plus souvent, les villages de retraite sont présentés comme des «collectivités actives.» Bien que cela puisse attirer certaines personnes, pour d'autres cela évoque l'image de tout le monde qui se lève à sept heures du matin pour faire de la gymnastique et l'obligation de participer à des jeux organisés depuis l'aurore jusqu'au coucher du soleil. «Ils craignent d'être forcés de participer à des activités organisées aux dépens de leur individualité.»

D'autres s'insurgent contre l'abondance des règlements nécessaires au bon fonctionnement de complexes de cette taille. Comme le reconnaît M. Anderson, les villages de retraite ne sont rien d'autre que de très grands ensembles en copropriété. «En fin de compte, les résidents doivent régir eux-mêmes la collectivité.» La façon dont la collectivité est dirigée influence les résidents non seulement financièrement, mais aussi psychologiquement.

Ceux qui choisissent un grand village de retraite ont souvent divers motifs de le faire, notamment :

- La sécurité : C'est souvent là la principale raison du choix d'un grand village muré. La recherche révèle que pour les aînés ces murs offrent une sécurité accrue, qu'ils soient chez eux ou absents.
- Le choix d'activités : Chaque jour, le résident aura le choix de nombreuses choses à faire avec diverses personnes. Par exemple, certains des grands villages ont leur propre terrain de golf.
- L'abordabilité : Un des aspects les plus intéressants du village de retraite est le partage des éléments communs et des coûts d'entretien. Pour beaucoup, ce facteur allège considérablement le fardeau de la propriété.
- La compagnie : Pour beaucoup d'aînés, vivre parmi leurs pairs leur évite de «trébucher sur les tricycles des enfants du voisin.»
- Une conception adaptée : Il ne s'agit pas uniquement de la conception architecturale, «bien qu'elle soit importante;» cela comprend aussi, par exemple, des espaces libres suffisants pour permettre des modifications ultérieures. Par exemple, on peut mettre de côté des terrains en vue de la construction future de logements-foyers à l'intention des résidents. À Arbutus Ridge, son entreprise a veillé à ce qu'un espace libre soit zoné à cette fin, mais c'est aux résidents qu'il appartiendra plus tard de prendre la décision.
- L'absence d'inquiétudes : M. Anderson estime que la prévisibilité est un aspect très important de la vie dans un village de retraite. «Si l'ensemble est mal planifié et mal géré, des changements majeurs sont inévitables, ce qui suscite beaucoup de stress chez les propriétaires.»

Le promoteur doit tenir compte des préoccupations des résidents dès le début. M. Anderson conseille aux promoteurs d'avoir des employés à plein temps qui ne font rien d'autre que répondre aux questions et aux préoccupations des résidents. «L'exploitation d'un ensemble exige cette participation active. Sans cela, vous courrez à l'échec, quelque soin que vous ayez apporté à la planification, à la promotion ou à la construction.»

M. Anderson ajoute une autre question à celle du titre : Est-ce que les villages de retraite sont bons pour la localité? Il répond «oui, en un sens.» Il y voit une «industrie propre» qui apporte des avantages économiques à long terme pour la vente au détail et l'emploi. Il reconnaît toutefois qu'un important village de retraite pourrait finir par influencer les priorités politiques locales et pourrait accroître les pressions sur les services sociaux.

En résumant, M. Anderson répète que les grands villages de retraite offrent uniquement une option — et une option restreinte — à un certain nombre d'aînés.

Ken Watson, directeur de la B.C. Mobile Home Park Owners Association, commence son exposé en demandant aux participants «Quelle image vous vient à l'esprit lorsque vous pensez à des maisons mobiles? Probablement la vieille image d'un ghetto de roulottes.» C'est une image qu'il veut modifier. Au moyen d'une bande vidéo produite par l'industrie des maisons usinées,

il montre que de petites collectivités de maisons usinées et de maisons mobiles peuvent offrir une solution de rechange attrayante aux formes traditionnelles de logement. L'ensemble qu'il exploite à Surrey comprend 48 logements et n'est pas restreint aux aînés.

M. Watson convient avec M. Anderson que les villages de retraite ne sont pas pour tous. Donnant l'exemple de son propre père, il avance toutefois que certaines personnes qui n'ont pas songé à de tels villages devraient le faire. Le père de M. Watson a entrepris sa retraite au chalet de pêche de ses rêves sur une île de C.-B. Lorsqu'il a été forcé à déménager pour des raisons de santé, il s'est renseigné et a découvert que ses amis étaient très heureux dans un village de retraite des États-Unis. Il en a fait l'essai et a été converti. Non seulement y avait-il des tas de gens pour jouer aux cartes ou aux sacs de sable, mais il a été amené à essayer des choses auxquelles il ne se serait jamais intéressé tout seul. Il a commencé à faire du vélo à 66 ans et maintenant il gagne des courses.

Le père de M. Watson aime bien le grand village de retraite en raison du choix d'activités et parce que pour chaque activité, il rencontre un groupe de gens différents — ses amis de pétanque ne sont pas ses amis de bridge. Son seul regret est qu'il n'existe aucun village de ce genre au Canada.

Comme le fait remarquer M. Watson, toutefois, ce genre de village ne plaît pas à tout le monde. Il constate que les petits parcs de maisons mobiles sont populaires parce qu'ils offrent un logement d'un seul étage, au rez-de-chaussée, dans un endroit agréable. L'industrie constate qu'on quitte des logements en copropriété et des appartements pour emménager dans de tels ensembles. «Les aînés trouvent que les parcs de maisons mobiles sont plus chaleureux et plus commodes,» dit-il. Bien qu'on trouve des maisons mobiles aussi grandes que 186 mètres carrés (2 000 pieds carrés), la plupart des résidents de villages de retraite préfèrent des maisons beaucoup plus petites et donc plus faciles à entretenir.

M. Watson regrette qu'il n'y ait pas assez de ces ensembles dans la province, particulièrement dans le Lower Mainland. «À Vancouver, dit-il, ces ensembles sont impossibles en raison du coût des terrains.» Il recommande que les services d'urbanisme travaillent avec les promoteurs pour permettre la construction d'un plus grand nombre de petits parcs, afin de donner plus de choix aux aînés.

À la différence des autres conférenciers, l'architecte **Bill Johnston** n'aime pas les villages de retraite. Il fait valoir avec force que nous devrions adapter les localités existantes aux besoins d'une population vieillissante. Il avoue qu'à 48 ans, il s'inquiète de son avenir et de celui de ses amis : «De petites pièces, la tyrannie du groupe et l'ennui social sont mes grandes craintes si [un village de retraite] est ma seule option. Ce serait comme rentrer à un motel soir après soir après soir, pour y trouver toujours les mêmes gens dans les mêmes chambres.»

M. Johnston utilise une anecdote comique comme introduction à son exposé. Un petit garçon répond à la porte puis se précipite sur sa mère. «Maman, maman, il y a un homme à la porte qui ramasse pour le centre d'accueil.» La mère ne comprenait pas ce qui inquiétait tant le petit garçon jusqu'à ce qu'il lui demande «Est-ce qu'il faut cacher grand-maman?»

Selon M. Johnston, ce garçon devrait craindre davantage les promoteurs que le représentant du centre d'accueil. Ce sont les promoteurs qui ont le pouvoir de forcer les aînés à quitter leur quartier pour emménager dans des villages de retraite, tandis que nous, les voisins des aînés, nous ne faisons pas assez pour les arrêter. Il craint qu'on ne donne aux aînés trop de choix pour s'en aller et pas assez pour rester.

M. Johnston estime que le logement d'une population vieillissante est la prochaine frontière pour l'industrie de la promotion immobilière. «Ma génération a fait du bon travail lorsqu'il s'est agi d'acheter la banlieue, et maintenant on nous prépare à acheter les «gris-lieux».» Si on construit les villages de retraite comme on a construit les banlieues, il prédit que des centaines de villages de ce genre surgiront autour de chacune des grandes villes du pays. Il s'agirait de vastes ensembles de logements préemballés, sans le caractère et les agréments des quartiers résidentiels établis. Il estime que les villages de retraite isolés

instaurent dans nos villes la discrimination fondée sur l'âge et qu'en mettant un groupe à part des autres, on «endommage le tissu naturel d'une ville.»

Que peut-on faire pour au moins donner aux aînés le choix de rester dans leur quartier ou d'emménager dans un village de retraite (bien conçu)? M. Johnston souhaite que nous regardions nos quartiers d'un oeil neuf. Un quartier n'est pas composé que de bâtiments; c'est surtout les gens qui l'habitent et le réseau des services et des agréments qui s'est constitué avec les années.

Il donne des exemples de nouvelles idées d'aménagement. Au Danemark, des gens se réunissent pour aménager d'anciens terrains industriels maintenant disponibles pour le logement. Les futurs résidents des ensembles constituent des groupes pour décider comment ils veulent vivre et où. Ces groupes peuvent comprendre n'importe qui, depuis les chefs de famille monoparentale jusqu'aux aînés. Il raconte que dans le Maine, un homme qui avait vu des retraités emménager dans une petite ville tandis que les familles et les commerces la quittaient, rêve d'utiliser ses terrains pour construire un village traditionnel où jeunes et vieux et tous les âges intermédiaires puissent vivre ensemble.

M. Johnston estime que le mouvement environnemental a suscité de nouvelles façons de voir notre monde et «a déchaîné un torrent de changements dans notre société.» Ces changements se produisent même dans les grandes villes. On demande aux urbanistes de Toronto de trouver comment modifier leurs systèmes urbains pour les améliorer sur le plan écologique. À Calgary, les urbanistes travaillent sur un modèle de ville saine mis au point par les Nations Unies. Chaque service municipal de Calgary utilisera la valeur santé de la ville comme critère pour la prise de décisions.

M. Johnston offre sa propre recette d'aménagement dans le cadre des localités existantes, recette qui comprend des coopératives de quartier organisées par des gens qui se connaissent et se font confiance et ont constitué des réseaux; des quartiers de transport en commun «pour échapper à l'automanie;» des entreprises à domicile; de bons services de soutien communautaire pour éviter les grands centres de soins et «la pyramide des services médicaux» et l'investissement chez soi plutôt que dans des méga-projets dans des régions éloignées.

Le défi, dit M. Johnston, c'est de demeurer là où l'on est et de modifier son entourage, de ne pas déménager. Il s'engage à lutter contre les forces qui «vous obligent à quitter mon quartier et finiront par m'obliger moi-même à le quitter — je préfère mourir dans mon jardin.»

Une période de discussion suit les exposés. M. Johnston semble surtout avoir touché une corde sensible chez les participants. Un membre de l'auditoire décrit un ensemble qu'il a visité dernièrement en Suède. Les 36 logements sont conçus de façon à tout intégrer, depuis les garderies jusqu'aux logements du troisième âge. Il dit que cela ressemble à un petit village doté d'un service de soins à domicile.

Le même participant raconte l'échec qu'il a subi lorsqu'il a tenté de lancer un ensemble semblable en Ontario au début des années 70. Une enquête réalisée dans la communauté finlandaise avait relevé que 66 p. 100 des répondants étaient intéressés à des logements intégrés tandis que 33 p. 100 s'y opposaient farouchement. En raison de la force de l'opposition et de la nécessité d'un appui unanime, le projet n'a jamais pu démarrer. Il recommande qu'on mette à l'avenir l'accent sur un mode de vie communautaire et qu'on offre un plus grand nombre d'options.

Un autre participant mentionne White Rock comme exemple d'une localité «qui est éventrée par les copropriétés et qui perd son caractère propre.» Il s'inquiète de voir des gens qui ont habité là toute leur vie «et qu'on force à quitter leur maison pour emménager dans des logements en copropriété.» Un an après que ces logements sont construits, dit-il, il y en a 15 à 20 en vente. Il estime que, même si les résidents ne s'en rendent pas compte, ils sont malheureux parce qu'ils ne se sentent plus intégrés dans leur communauté. Il espère que cette conférence fera mieux comprendre à tous les problèmes que posent ces ensembles.

Une participante en faveur des communautés intégrées avance que des sociétés ou des coopératives de développement communautaire pourraient fournir les fonds supplémentaires nécessaires pour rénover les vieilles maisons des aînés. Les membres de la collectivité contribueraient

quelque argent à la société, mais on utiliserait également des garanties gouvernementales pour trouver des fonds ailleurs. Elle comprend que ce serait «toute une tâche que de persuader les gouvernements d'assurer le risque de maintenir de bonnes collectivités.»

À propos de l'exposé de Ken Watson, une participante fait l'éloge du parc de maisons mobiles où elle vit à Penticton. Elle se souvient qu'à la conférence de 1988 «Logements pour les Canadiens âgés : les choix» on a mis l'accent sur la copropriété. Elle raconte que depuis lors elle a entendu parler de beaucoup de gens qui avaient quitté les logements en copropriété pour emménager dans ces parcs. Elle y voit une «option abordable et chaleureuse.» Elle se demande pourquoi on n'en construit pas davantage au Canada.

M. Watson répond que cela s'explique en partie par le coût des terrains dans les régions urbaines : de 15 à 20 logements en copropriété peuvent prendre place sur 0,4 hectare (un acre), mais seulement huit maisons mobiles.

En réponse à une question sur l'accessibilité aux fauteuils roulants, M. Watson déclare que les maisons mobiles sont probablement plus accessibles que beaucoup d'autres formes de logement. Aux États-Unis, bon nombre de maisons mobiles sont construites au niveau du sol. Au Canada, elles sont d'ordinaire placées sur une base, avec un petit plan incliné pour l'accès en fauteuil roulant.

On pose également une question sur l'abordabilité des maisons mobiles. Combien coûte une maison de 84 à 93 mètres carrés (900 à 1 000 pieds carrés), y compris la livraison, le terrain et l'aménagement? M. Watson déclare qu'à l'ouverture de son parc en 1985, les logements se vendaient 55 000 $ et qu'ils se revendent maintenant 100 000 $. (Il s'agit de maisons «double largeur.») Le participant avance qu'aujourd'hui le coût est d'environ 70 000 $ dans l'intérieur de la province, sur des terrains relativement bon marché, et environ 100 000 $ sur les terrains plus coûteux du Lower Mainland. M. Watson est d'accord, ajoutant qu'on ne peut plus considérer les maisons mobiles comme une option «à prix modique.»

On demande à M. Anderson combien de personnes de plus de 70 ans ont acheté des logements dans son ensemble. Il estime qu'environ 15 p. 100 des acheteurs avaient plus de 70 ans, et certains d'entre eux près de 80 ans. Il mentionne en particulier que le nombre des veuves septuagénaires était supérieur au nombre prévu par le promoteur.

Atelier 3C

Les coopératives d'habitation pour les aînés

Panelistes :	Elain Duvall, directrice exécutive Columbia Housing Advisory Association Vancouver (C.-B.)
	Veronica Doyle, associée VanCity Enterprises Ltd. Vancouver (C.-B.)
	Gerald Clerke, ancien président Avondale Housing Co-operative Surrey (C.-B.)
	Frank Hardwick, professeur émérite Faculté d'éducation Université de Colombie-Britannique Vancouver (C.-B.)
	Art Trovato Twins Rainbow Housing Co-operative Living the Difference Non-profit Housing Columbia Housing Co-operative Vancouver (C.-B.)
Présidente :	Pauline Barker Silver Threads Service Victoria (C.-B.)
Animatrice :	Joan LeClair Programme Nouveaux Horizons Santé et Bien-être social Canada Vancouver (C.-B.)

Les coopératives d'habitation sont une importante solution de rechange aux logements plus traditionnels, particulièrement pour les aînés à revenu faible ou moyen. L'atelier présente des renseignements sur le principe des coopératives d'habitation ainsi que des exemples précis de coopératives d'habitation novatrices destinées aux aînés et financées par les résidents.

Elain Duvall, directrice exécutive de la Columbia Housing Advisory Association (CHAA), ouvre la séance en présentant deux des principes essentiels de son association : le mode d'occupation coopératif et la production (directement ou par l'aide aux groupes communautaires) de logements abordables à long terme. Il y a quatre ans, dit-elle, il est devenu manifeste que les programmes de logement en vigueur ne venaient en aide qu'à un seul groupe d'aînés — ceux qui éprouvaient des besoins impérieux — tandis que l'industrie privée construisait des logements en copropriété,

coûteux et luxueux, pour les aînés riches. Le grand groupe du milieu — dont la plupart habitaient une maison unifamiliale libre d'hypothèque et étudiaient les options qui leur était offertes — était laissé pour compte. Ceux qui allaient par la suite fonder la CHAA se sont mis au travail pour découvrir ce que voulait ce groupe.

Ce que voulaient ces aînés, c'était un logement où ils puissent vieillir sur place, la sécurité d'occupation, leur mot à dire dans la communauté où ils allaient vivre et des coûts de logement prévisibles. Ils n'étaient pas intéressés à la spéculation ni aux gros profits. Ils voulaient assez de place (de 87 à 93 mètres carrés [de 950 à 1 000 pieds carrés]) pour ne pas se sentir à l'étroit et ils voulaient des appartements de deux chambres à coucher, ou à tout le moins d'une chambre plus une pièce de détente qui puisse servir de chambre d'amis.

Mme Duvall explique que la CHAA devait produire des logements qui puissent se vendre à 25 p. 100 de moins que le coût des logements en copropriété de l'industrie privée. L'association a pour principe de produire des logements sans but lucratif et financés à 100 p. 100 par les résidents. Ceux-ci doivent faire une mise de fonds égale à au moins 25 p. 100 de la valeur du logement; il n'y a aucune subvention gouvernementale. Les modalités sont souples; la mise de fonds peut atteindre la totalité de la valeur du logement. Le propriétaire doit payer la part de la mensualité hypothécaire de la coopérative qui est affectée à son logement, de même que des frais mensuels d'exploitation et la mensualité hypothécaire correspondant au solde impayé de son logement. À la vente du logement, le vendeur reçoit tout l'avoir propre, y compris la valeur des parts de l'hypothèque de la coopérative (mais aucun intérêt). Les propriétaires participent à la conception depuis le début et prennent leurs propres décisions de gestion dès qu'ils s'installent.

Mme Duvall signale qu'actuellement l'âge moyen des résidents est de 75 ans et que de 50 à 60 p. 100 des propriétaires ont choisi de faire une mise de fonds égale à la pleine valeur du logement, de sorte que globalement l'avoir propre de l'ensemble est de 60 p. 100.

Veronica Doyle, de VanCity Enterprises Ltd., vient de terminer une thèse de doctorat où elle compare le niveau de satisfaction des aînés qui habitent des coopératives d'habitation, des logements locatifs et des logements en copropriété. Elle a étudié des coopératives sans but lucratif et sans mise de fonds à Abbotsford, à Mission et dans les banlieues les plus éloignées de Vancouver, évitant la région métropolitaine de Vancouver parce que la situation du logement y est très débalancée. Sa recherche s'est faite au moyen de questionnaires.

Dans l'ensemble, elle a découvert que la situation financière et sociale des locataires n'est pas aussi bonne que celle des deux autres groupes. Par le niveau d'instruction et le revenu, les habitants des coopératives se rapprochent davantage des locataires que des copropriétaires; cependant, ils semblent dans une «meilleure situation au jour le jour» que les locataires, ils semblent mieux connaître leurs voisins et leur niveau de satisfaction quant à leur vie sociale se rapproche de celui des copropriétaires. Ils estiment que leurs foyers sont sûrs et croient, au même titre que les propriétaires, que le rapport confort-prix est bon.

Dans l'ensemble, dit Mme Doyle, les propriétaires de coopératives présentent le plus fort taux de satisfaction à l'égard du logement des trois groupes. Lorsqu'on leur a demandé s'ils estimaient que la vie les avait bien traités au chapitre du logement, les propriétaires de coopératives ont donné à peu près la même réponse que les copropriétaires, même si, pour des raisons évidentes, leur impression de sécurité de logement à long terme était moindre. Dans les domaines qu'on estime généralement essentiels au «sentiment de communauté» — la sécurité, un immeuble bien entretenu, la satisfaction sociale, le sentiment de maîtrise de sa propre vie, de justice et d'appartenance — les propriétaires de coopératives présentaient le score le plus élevé des trois groupes.

Gerald Clerke, ancien président de la coopérative d'habitation Avondale, raconte comment lui et sa femme en sont venus à s'intéresser aux coopératives et ont fini par acheter un logement à la coopérative Avondale de Surrey. Il formule plusieurs

suggestions en fonction de son expérience.

Il faut vendre le principe dès le départ, dit-il, car la propriété coopérative est rarement bien comprise. Parlant d'un autre domaine de la commercialisation, il dit que les aînés, même en fauteuils roulants, ne se considèrent pas comme «handicapés,» de sorte qu'il ne faut pas tenter de vendre des appartements sous le nom de «appartements pour handicapés.» Il propose plutôt d'utiliser le terme «appartements améliorés.»

M. Clerke souligne qu'il est important que chaque coopérative établisse son propre règlement en fonction de ses propres résidents. Il conseille d'étudier les règlements d'autres coopératives et de les adapter au besoin.

Enfin, M. Clerke déclare qu'une fois qu'on a acheté une coopérative, il faut s'intéresser à la gestion de l'ensemble — car la nature du régime l'exige.

Le professeur **Frank Hardwick**, de UBC, se dit d'avis que les riches peuvent «entreprendre l'automne de leur vie» assez confortablement et que ceux qui «ont besoin de logements locatifs» peuvent obtenir l'aide de divers organismes gouvernementaux. Il constate toutefois que la grande majorité des aînés sont des propriétaires qui sont prêts à déménager dans des locaux un peu plus petits, exigeant moins d'entretien, mais qui ne veulent pas vivre dans un énorme ensemble d'habitation. Beaucoup de ces personnes, dit-il, désirent rester dans le même quartier — ce ne sont pas seulement les caractéristiques de leur logement qui les intéressent, mais aussi leurs activités dans la collectivité. Parce qu'ils sont actifs et parce qu'ils s'impliquent, ils doivent être près des transports publics.

Se reportant à deux ouvrages, *The Managerial Revolution* de James Burnham et *The New Industrial State* de John Galbraith, le professeur Hardwick fait valoir que les aînés «sont beaucoup trop gérés.»

Art Trovato, de la coopérative d'habitation Twins Rainbow, déclare qu'il s'intéresse au mouvement des coopératives d'habitation depuis le début des années 70; il s'agissait alors de la United Housing Foundation qui a précédé la coopérative d'habitation Columbia. Il se dit en faveur de l'option coopérative pour les motifs suivants :

- Ce régime représente «la démocratie en action,» car il repose sur le principe «un membre, un vote.»
- Les coopératives n'ont pas de propriétaire-bailleur.
- Les coopératives ne se transforment pas en taudis.
- Elles sont accessibles aux personnes à faible revenu, car le droit d'entrée (l'achat d'une part) est abordable.
- Les coopératives attirent une diversité intéressante de personnes.
- Le loyer est fonction du revenu.
- Les coopératives accueillent souvent les personnes handicapées, les familles monoparentales et, dernièrement, les personnes atteintes du SIDA.
- Les coopératives sont généralement favorables aux intérêts des gens ordinaires.
- Étant donné la composition des résidents, les aînés habitant des coopératives ont souvent plus de contact avec des enfants, ce qui contribue à long terme à leur bien-être.
- Les coopératives d'habitation tendent à pousser les gens vers la collaboration. Les propriétaires ont de bonnes chances de travailler ensemble à des activités comme l'organisation de fêtes sociales ou la publication d'un bulletin.
- Les coopératives prêtent souvent de l'argent aux acheteurs éventuels qui n'ont pas le prix d'achat d'une part.
- Le conseil de la coopérative est responsable envers les membres, qui établissent essentiellement leur propre règlement.
- Les conseils disposent souvent d'une équipe de médiation pour résoudre les conflits entre les membres.
- La sécurité d'occupation est assurée, car il faut d'ordinaire un vote des deux tiers ou du trois quart des membres pour «mettre quelqu'un à la porte.»
- Les résidents des coopératives ont tendance à participer à la gestion. (M. Trovato signale que la politique de sa coopérative est de demander à ceux qui ont fait partie du conseil pendant trois ou quatre ans de prendre un congé sabbatique. Au bout de

six mois environ, ils sont de nouveau prêts à participer.)

Une participante de Nelson ouvre la discussion en demandant si des fonds sont offerts à des groupes locaux dans les petites villes à l'extérieur du Lower Mainland pour les aider à démarrer des coopératives subventionnées. Elle demande également où l'on peut se procurer des renseignements «sur la cuisine.» On répond que les fonds fédéraux ont été coupés ces dernières années pour les coopératives de C.-B.; seulement 210 logements seront construits en 1990 et ils sont tous destinés à des familles, pas à des aînés. La province cible une partie de ses fonds sur les aînés, mais seulement «une couple» de coopératives ont été construites sous les auspices de la BCHMC, car cet organisme finance surtout des logements locatifs sans but lucratif qui confient la gestion à des sociétés (par exemple le club Lions).

Plusieurs personnes mentionnent que la fonction de groupes de ressources comme la CHAA est de fournir de l'information et qu'il faut y recourir. Ces organismes envoient parfois une personne-ressource dans d'autres secteurs de la province pour venir en aide à des groupes qui ont pris l'initiative en ce qui concerne les coopératives d'habitation.

Un participant déclare qu'il est important de diffuser des renseignements sur les différences entre les coopératives avec mise de fonds et les coopératives subventionnées. La structure est semblable, mais le financement très différent. On dit que les coopératives avec mise de fonds fonctionnent bien pour les aînés qui ont un avoir propre, sous forme d'une maison qui peut être vendue, mais qu'en est-il des autres? Un participant propose que les aînés et les chefs de famille monoparentale s'unissent; les aînés assureraient une aide financière de sorte que les familles monoparentales puissent entrer dans une coopérative avec une mise de fonds de seulement 5 ou 10 p. 100, pourvu qu'elles puissent acquitter les mensualités.

On formule d'autres suggestions, notamment la participation du conseil municipal (comme à Squamish, où le conseil met un bloc de terrains à la disposition d'une coopérative d'aînés financée par les résidents) et tirer parti des subventions de 20 000 $ offertes par la BCHMC. Ces subventions ne peuvent être utilisées pour le logement subventionné, mais peuvent servir de fonds de démarrage pour tout groupe intéressé à construire des logements sans but lucratif pour les aînés.

Les recommandations suivantes se dégagent de la discussion :

- Le gouvernement devrait mettre des sommes plus considérables à la disposition des coopératives d'habitation.
- Il y a un besoin urgent de documentation sur les coopératives, subventionnées ou pas.
- On devrait étudier d'autres possibilités pour la mise de fonds. Par exemple, si on a payé 75 000 $ pour un logement coopératif de 100 000 $ et qu'on désire le vendre au bout de cinq ans, on le vend pour 50 p. 100 de sa valeur marchande courante. On pourrait ainsi constituer une réserve de logements d'un prix inférieur à la valeur marchande, sans qu'aucun des propriétaires ne doive subir une perte.

Atelier 3D

Les logements sans but lucratif pour les aînés

Panelistes :	Norma Wareing Directrice, services d'habitation British Columbia Housing Management Commission Burnaby (C.-B.)
	April English Conseillère des programmes sans but lucratif Commission d'habitation de la C.-B. Burnaby (C.-B.)
	Jim O'Dea Terra Housing Consultants Vancouver (C.-B.)
	Denis Loeppky, directeur général Affordable Housing Advisory Association New Westminster (C.-B.)
Président :	Joan McHardy, analyste des politiques Ministère des Services sociaux et du Logement Victoria (C.-B.)
Animatrice :	Joan LeClair Programme Nouveaux Horizons Santé et Bien-être social Canada Vancouver (C.-B.)

Le logement sans but lucratif représente un élément essentiel de la gamme des options de logement pour les aînés. Pour beaucoup d'aînés à faible revenu, c'est la seule option qui leur offre un milieu de vie abordable et sûr. L'atelier examine comment le logement sans but lucratif peut répondre aux besoins de logement des aînés. Il comprend des renseignements sur la participation des organismes gouvernementaux et non gouvernementaux au logement sans but lucratif.

Norma Wareing, de la BCHMC, ouvre la séance en expliquant le rôle de la BCHMC. Il s'agit du principal fournisseur de logements sociaux pour les aînés de la province. Elle dirige directement 4 223 logements dans le Lower Mainland et administre 12 626 logements sans but lucratif ou coopératif partout dans la province.

Dans les ensembles sans but lucratif, la BCHMC est autorisée à remplir 25 p. 100 des logements, c'est-à-dire que pour chaque tranche de 100 logements d'un ensemble sans but lucratif, la BCHMC en octroie 25 à partir de son registre des candidats. De même, dans le cas des coopératives, la BCHMC remplit 15 p. 100 des logements et subventionne 15 p. 100 de plus, que les coopératives peuvent remplir à même les personnes figurant sur leur registre de candidats et qui sont dans le besoin.

Selon Mme Wareing, le registre des candidats de la BCHMC compte actuellement environ 2 200 aînés. Elle reconnaît que ce chiffre peut sembler gros, mais qu'en fait seulement 45 d'entre eux sont dans «un besoin extrême» tandis que 130 autres sont dans «un besoin grave.» Il s'agit d'ordinaire de célibataires habitant seuls et dont le revenu de base se chiffre à environ 800 $ par mois. Ils paient déjà plus de 50 p. 100 de leur revenu pour le loyer et ont reçu un avis de déménagement. «Compte tenu du niveau des loyers aujourd'hui, ils n'ont pas beaucoup de choix d'endroits où habiter» dit Mme Wareing. Elle ajoute que ces aînés n'ont d'ordinaire aucun actif ni personne pour les aider.

Un des problèmes auxquels la BCHMC fait face en matière de logement des aînés, c'est que beaucoup d'aînés veulent demeurer dans la même localité, mais que la BCHMC ne peut leur offrir de logement que là où ils sont disponibles. Par exemple, bon nombre d'aînés veulent rester dans le secteur Kerrisdale de Vancouver, mais on n'y trouve guère de logements sociaux.

Mme Wareing déclare que les couples posent un problème moins grave pour la BCHMC que les célibataires. Bien qu'il y ait eu une légère augmentation du nombre de couples qui s'adressent à la commission, elle constate que la BCHMC ne reçoit pas «autant de couples qu'on pourrait penser.» Elle constate que de nombreux couples font partie des «nouveaux aînés» qui bénéficient d'un revenu supplémentaire du Régime de pensions du Canada et d'une pension de retraite et ne sont pas intéressés au logement social.

Pour la BCHMC, un aîné est toute personne de 55 ans ou plus. C'est souvent le groupe des 55 à 65 ans qui est le plus touché par le double problème de la faiblesse des revenus et de l'augmentation des dépenses. «Ce sont eux qui sont vraiment mal pris à l'heure actuelle, et ce sont eux que nous essayons très fort d'aider» dit Mme Wareing. Parce qu'ils ne reçoivent pas encore de pension fédérale, ils doivent vivre sur l'allocation de logement de 275 $ par mois du ministère des Services sociaux. «Et je n'ai pas besoin de vous dire jusqu'où cela peut aller pour payer le loyer,» ajoute-t-elle.

Mme Wareing indique que depuis deux ans un nombre plus élevé de néo-Canadiens ont fait une demande de logement social à la BCHMC. Dans certains cas le parrainage ne marche plus ou alors la famille doit déménager pour son travail, par exemple dans un climat plus rigoureux que l'aîné ne peut supporter. Les candidats doivent habiter la province depuis au moins un an, mais la plupart des sociétés sans but lucratif et des coopératives n'ont aucune exigence de résidence. Elles prennent leurs propres décisions d'après leurs listes d'attente et le nombre de logements disponibles.

Selon Mme Wareing, le principal problème pour les aînés de tous les âges est aujourd'hui l'abordabilité. La BCHMC travaille avec ses partenaires - les sociétés sans but lucratif et les groupes de ressources techniques des coopératives — à créer un plus grand nombre de logements abordables pour répondre à ces besoins. Elle mentionne que les augmentations récentes du programme SAFER (Shelter Aid for Elderly Renters — aide au logement des locataires âgés) peut soulager dans une certaine mesure tant les aînés célibataires que les couples.

Les candidats, aînés ou pas, qui s'adressent à la BCHMC pour un logement doivent choisir les secteurs où ils préféreraient habiter. Ils peuvent également indiquer précisément les ensembles qui les intéressent. Mme Wareing dit que la commission tente de tenir compte de ces préférences dans toute la mesure du possible. Malgré ces efforts, beaucoup d'offres de logement sont refusées. Elle donne l'exemple de la période allant d'octobre 1989 à février 1990. Les candidats (familles et aînés) ont refusé des logements pour les raisons suivantes au cours de cette période : tout d'abord, le secteur ne convenait pas (33 refus), même s'ils l'avaient indiqué comme préférence sur la demande; deuxièmement, l'ensemble ne convenait pas (17 refus) — encore une fois, malgré la préférence indiquée; troisièmement, le logement ne convenait pas (27 refus) — par exemple, il était du mauvais côté de l'immeuble ou pas suffisamment grand pour les meubles; et quatrièmement, ils n'étaient pas prêts à déménager (16 refus).

Mme Wareing termine en demandant aux participants d'encourager leurs amis dans le besoin et qui ne se sont pas adressés à

la BCHMC de le faire. «Dites-leur qu'il n'y a aucun opprobre à vivre dans un logement social, dit-elle. C'est l'argent de vos impôts qui nous a aidés à construire ces logements et vous avez le droit de les utiliser.»

April English, également de la BCHMC, rencontre les sociétés de logement sans but lucratif pour les aînés et visite leurs ensembles partout dans la province dans le cadre de son travail de conseillère du Programme de logements sans but lucratif. Au cours de la dernière année, elle a visité un grand nombre d'associations et leurs ensembles. Son exposé s'inspire des observations qu'elle a faites au cours de cette année de travail.

Le coût du Programme de logements sans but lucratif est partagé entre le gouvernement provincial et le gouvernement fédéral, le tiers des fonds provenant de la province et les deux tiers du gouvernement fédéral. Le programme est toutefois restreint, en ce qu'il ne s'adresse qu'aux aînés qui éprouvent des besoins impérieux de logement. Mme English reconnaît que les aînés qui se situent juste au-dessus du seuil ont également besoin de logements abordables. C'est cette lacune que, selon elle, les sociétés sans but lucratif pourraient combler.

D'après Mme English, ce sont les sociétés locales sans but lucratif qui savent le mieux quels logements et quels services sont nécessaires chez eux. Mais avant de se lancer dans un projet de construction, chaque société devrait évaluer avec précision les besoins de sa localité. Faut-il des logements neufs? Est-ce que des logements existants ont besoin de réparations? Est-ce que ces logements sont appropriés? N'aurait-on pas davantage besoin de soins que de logements?

Une fois le besoin cerné avec précision, la société doit veiller à ce que les mesures qu'elle prend puissent évoluer avec le besoin. Mme English déclare que «ce qui marchait il y a dix ans ne marche pas maintenant, car le besoin a évolué au rythme de la population locale.»

Au chapitre de la conception, elle rappelle aux sociétés de tenir compte du fait que les aînés désirent vieillir sur place, ce qui signifie vieillir dans leur propre maison et dans leur propre localité. «Si j'habite Port McNeill, Port Hardy est un autre monde et je ne veux même pas déménager d'un secteur à l'autre de Port McNeill,» explique-t-elle.

Quant à la conception des bâtiments, Mme English constate que même des choses très simples sont importantes. Par exemple, est-ce que la porte de la salle de bain ouvre du bon côté pour qu'on puisse installer un système d'alerte? Est-ce que les portes sont assez larges pour les fauteuils roulants? Une civière peut-elle passer de la chambre à la porte d'entrée?

Elle recommande aux sociétés sans but lucratif d'étudier des façons plus créatrices d'utiliser les avoirs. Elle donne comme exemple des coopératives établies par certains aînés de Vancouver comme une façon d'utiliser l'avoir représenté par le terrain pour aménager les logements novateurs.

Mme English traite ensuite de la gestion des sociétés sans but lucratif. Elle recommande que les plans de la société comprennent un moyen quelconque d'assurer qu'il y aura toujours assez de bénévoles pour faire le travail. Elle rappelle également que le comité de gestion doit être prêt à prendre des décisions difficiles : «Qu'est-ce que vous faites de la personne âgée du deuxième étage qui ne peut plus fonctionner s'il n'y a pas d'autre place pour elle dans l'ensemble?»

Enfin, Mme English recommande que les sociétés sans but lucratif travaillent à des logements mieux intégrés pour les aînés. Elle constate que «malheureusement, les programmes gouvernementaux actuels n'ont pas toute la souplesse souhaitable, de sorte que vous devrez peut-être vous en charger vous-même.» Elle termine en encourageant les sociétés à continuer de construire avec les aînés et pas seulement pour eux.

Pour **Jim O'Dea**, de Terra Housing Consultants, les principaux problèmes du logement des aînés sont : «Comment pouvons-nous accroître le nombre de logements abordables aujourd'hui et comment pourrons-nous le faire à l'avenir?» Étant donné que les fonds gouvernementaux sont rares et que rien ne porte à croire qu'ils augmenteront, il souligne que c'est au secteur sans but lucratif qu'il revient de trouver les principales solutions au problème de l'abordabilité du logement.

Selon M. O'Dea, les associations sans but

lucratif sont la réponse, parce qu'elles ne vendent pas l'ensemble trois ou quatre fois pendant les 15 ans qui suivent la construction. «Si elles s'occupent d'un ensemble, il demeure à un niveau abordable et ces associations ne font pas de gain en capital comme les promoteurs.»

Il est important pour les sociétés sans but lucratif de décider à quel volet du logement elles veulent s'intéresser. Il leur recommande de déterminer si elles veulent améliorer la politique du logement, construire des immeubles ou aménager une communauté. Une seule société ne peut tout faire; M. O'Dea se concentre par exemple sur l'aménagement d'ensembles sur des terrains appartenant aux églises.

Il signale que même pour des projets de ce genre, le coût élevé des terrains restreint le nombre de logements abordables. «Si vous croyez que vous allez fournir des logements abordables pour lesquels les résidents ne verseront que de 25 à 30 p. 100 de leur revenu — qu'il s'agisse d'un terrain appartenant à une église ou d'un autre type de terrain — vous n'y réussirez pas.» Il suggère plutôt, par exemple, de louer 26 des 30 logements au taux du marché, de sorte que les quatre autres puissent être plus abordables.

Il y a autre chose que des logements neufs. M. O'Dea déclare que les ensembles construits dans les années 50 et 60 sont maintenant prêts à être réaménagés. Bon nombre des studios qui ne sont plus désirables comme logements du troisième âge se trouvent dans des immeubles construits sur des terrains très chers. À ce titre, ces terrains sont mûrs pour le réaménagement.

Il est également possible d'aménager les logements du troisième âge à l'intérieur des villes en augmentant la densité. M. O'Dea estime que les municipalités devraient permettre aux associations sans but lucratif une plus grande densité qu'aux promoteurs. En effet, les associations sans but lucratif apportent beaucoup plus au quartier que les promoteurs et leur but est de fournir les logements les meilleur marché possible — et non pas de faire un bénéfice. «Les municipalités devraient permettre des densités suffisantes pour rendre les ensembles sans but lucratif fonctionnels,» dit-il.

Le problème, d'après lui, est de convaincre les quartiers que leurs aînés veulent y rester. «On croit aujourd'hui que le tissu du quartier, ce sont les maisons sur leurs terrains. On oublie les êtres humains qui habitent ce quartier.»

M. O'Dea termine son exposé en encourageant les aînés à adopter le slogan «Nous voulons rester dans notre quartier.»

Dennis Loeppky, directeur général de l'Affordable Housing Advisory Association, commence par détruire certaines idées fausses sur les sociétés sans but lucratif. Il estime que pour trop de gens, une association sans but lucratif est «un gentil petit groupe religieux qui possède un bout de terrain dont il veut faire quelque chose ou un groupe spécialisé dans la promotion des handicapés.» S'il est vrai que les associations sans but lucratif peuvent comprendre ces deux sortes de groupes, ce sont aussi des entreprises qui doivent fonctionner dans un environnement commercial.

Selon M. Loeppky, l'aménagement constitue l'aspect «sensationnel» du logement sans but lucratif. La société doit traiter avec des experts-conseils, des échevins et des fonctionnaires. Il y aura des luttes communautaires et il faudra convaincre le conseil municipal de la valeur du projet. Après l'approbation, la construction commence. La société doit se battre avec l'entrepreneur pour s'assurer que tout est conforme au plan — ce qui n'est pas toujours le cas. La cérémonie d'ouverture constitue l'apothéose.

«C'est maintenant que les difficultés commencent, dit M. Loeppky : il faut traiter avec le fournisseur de papier de toilette, s'occuper du toit qui fuit, faire face à l'augmentation des coûts et négocier avec les bénévoles qui sont de plus en plus occupés à faire des choses beaucoup plus intéressantes que tondre la pelouse.» Après que la société a prouvé qu'elle peut faire face à tous ces problèmes dans un ensemble, elle décide d'ordinaire de s'agrandir. L'expansion signifie l'embauche de personnel. Le conférencier souligne que si on s'en remet trop aux bénévoles, on ne fera que «brûler» les meilleurs.

M. Loeppky cite son propre organisme sans but lucratif en exemple. Il y a quelque huit ans, un groupe d'amis se sont réunis pour faire quelque chose pour la collectivité. Aujourd'hui, ils ont des immobilisations d'une valeur d'environ 120 millions de dollars, un budget d'exploitation d'à peu près 15 millions de dollars et 47 employés. «Heureusement, nous avons décidé très tôt de nous établir à long terme, nous avons engagé des employés et maintenant nous avons une organisation stable,» dit-il.

Il signale que les bénéfices sont considérables, car la société aide les gens à régler directement leurs problèmes. Mais les membres du conseil ne doivent pas oublier qu'ils sont une entreprise. Il rappelle aux participants que «au moment où le ruban est coupé, vous vous engagez pour 40 ans, vous, vos enfants et peut-être vos petits-enfants, s'il s'agit d'un projet religieux.»

M. Loeppky estime que le logement sans but lucratif est la source d'innovation pour l'avenir, parce qu'il n'y a aucune obligation de faire des bénéfices. Les ensembles sans but lucratif peuvent utiliser les avoirs des aînés pour financer un projet, ce que ne peuvent faire les promoteurs privés. Il croit qu'on trouvera de nouvelles sources non gouvernementales de financement dans les institutions financières et les caisses de retraite. Il aimerait que la *Loi sur les banques* soit modifiée pour permettre aux sociétés de logement sans but lucratif de payer des taux d'intérêt inférieurs à ceux qu'on exige des constructeurs spéculateurs du secteur privé.

En terminant, M. Loeppky encourage les sociétés sans but lucratif à être innovatrices, dynamiques, à «marchander et négocier pour obtenir les meilleures conditions pour leurs clients.» Il promet aux participants qu'ils «retireront beaucoup de plaisir» d'être membres d'une société de logement sans but lucratif.

Les exposés sont suivis d'une période de discussion. Un des participants soulève le problème des studios pour les aînés. Il voudrait savoir «comment extraire quelques dollars pour le réaménagement.» April English répond que les gouvernements et les organismes tentent de répondre à cette question. Tous se demandent comment regénérer ce parc pour qu'il soit plus habitable, sans réduire le nombre de logements disponibles.

Norma Wareing constate que la BCHMC a du mal à remplir ses studios. La plupart des aînés veulent des logements d'une chambre à coucher. Elle déclare que la commission fait l'essai d'un projet-pilote par lequel la moitié des nouveaux logements sont offerts aux aînés qui habitent les studios existants. On leur offre la possibilité d'emménager dans les nouveaux logements et on offre les studios à ceux qui figurent sur la liste d'attente. Selon elle, cette méthode est plus juste pour les aînés des studios qui sont de bons locataires mais «qui se sont trouvés au mauvais endroit au mauvais moment» et ont hérité des petits logements.

Une participante qui fait partie d'un groupe qui veut construire un immeuble et l'habiter, désire savoir s'il est préférable de constituer une société sans but lucratif ou une coopérative. Elle s'interroge également sur le financement du projet.

Mme English suggère au groupe de ne pas se constituer en société sans but lucratif, ce qui serait trop restrictif. Elle recommande l'option de la coopérative d'habitation. Elle déclare toutefois que le groupe ne pourra recevoir aucun financement permanent du gouvernement fédéral ou provincial. Elle leur conseille également de songer à utiliser leurs propres avoirs.

Atelier 3E

Le logement en milieu de soutien pour les aînés

Panelistes :	Teresa Watts, experte-conseil Resource Systems Management International, Inc. New Westminster (C.-B.)
	Dave Howard, promoteur International Care Corporation Burnaby (C.-B.)
	Debbi Austin, directrice des loisirs Rideau Manor Burnaby (C.-B.)
Présidente :	Joan McHardy, analyste des politiques Ministère des Services sociaux et du Logement Victoria (C.-B.)
Animatrice :	Joan LeClair Programme Nouveaux Horizons Santé et Bien-être social Canada Vancouver (C.-B.)

Le logement en milieu de soutien offre aux aînés une variété de services, depuis les repas jusqu'à l'aide ménagère. Les panelistes présentent le principe des logements-foyers et donnent des exemples précis des coûts et des services que comportent leurs propres projets.

Teresa Watts, de Resource Systems Management International, Inc., présente un aperçu des logements-foyers, dont elle dit qu'ils sont relativement nouveaux dans la province. Ces logements ont des caractéristiques adaptées aux aînés et des services qui visent à permettre aux aînés de conserver leur autonomie le plus longtemps possible. Ces services peuvent comprendre les repas, l'aide ménagère, le transport, la lingerie et la lessive, le tout compris dans le loyer. Les logements-foyers n'offrent pas de soins infirmiers.

La plupart des aînés qui choisissent ce type de logement, selon Mme Watts, veulent jouir de l'autonomie que leur confère leur propre appartement, tout en étant certain de recevoir certains soins ou certaines interventions en cas de besoin. Ils veulent de la compagnie et ne veulent pas être obligés de préparer leurs repas. La plupart entrent dans ces logements vers 80 ans et l'âge moyen des locataires est de 82 ans. L'âge des locataires entraîne un taux de roulement assez élevé, qui peut atteindre 20 ou 25 p. 100 par année.

Les logements-foyers diffèrent des pensions et aussi des maisons de type Abbeyfield, car les locataires ont d'ordinaire leur propre appartement et une cuisine rudimentaire, le plus souvent un petit réfrigérateur, un évier et un comptoir où l'on peut placer des appareils comme un four à micro-ondes ou un réchaud. Les maisons de type Abbeyfield n'offrent pas le même niveau de services et d'agréments que les logements-foyers, en partie parce que les coûts doivent

être partagés entre un nombre restreint de personnes.

Le concept de logements-foyers utilisé au Canada a été copié des États-Unis. C'était une réaction, selon Mme Watts, à la «politique d'acheminement par exception aux établissements de soins aux niveaux inférieurs de soins» du gouvernement provincial, ce qui signifie que les personnes qui n'ont pas besoin de soins infirmiers ne peuvent être admises dans les établissements de soins. Il y avait donc une lacune dans les services, que les logements-foyers ont comblée.

Les logements-foyers sont populaires chez les promoteurs, car il s'agit d'une résidence et non pas d'un établissement autorisé. Les logements-foyers peuvent prendre à peu près n'importe quelle forme; ils peuvent ressembler à un hôtel ou être «axés sur un mode de vie» avec des installations de loisirs, comme des salles de bricolage. Presque tous les logements-foyers ont une salle à manger commune, un service de sécurité de 24 heures ou un directeur en résidence ainsi que des employés pour la cuisine et le ménage. Les coûts élevés d'exploitation signifient que les logements-foyers sont en général de deux fois et demie à trois fois plus chers qu'un appartement locatif dans le même quartier.

La plupart des logements-foyers de C.-B. sont des logements locatifs, bien qu'il existe certains logements en copropriété. Une autre option est la «participation à la mise de fonds» ou la «location viagère.» Mme Watts explique que dans ce cas l'aîné achète le logement pour la durée de son séjour, après quoi la mise de fonds est remboursée en totalité ou en partie. Ces endroits (comme Concord Home à White Rock) perçoivent d'ordinaire également un droit mensuel. Mme Watts signale que les associations sans but lucratif ont la possibilité de réduire les coûts s'ils sont propriétaires d'un terrain et peuvent l'offrir à un coût nul ou minime pour l'ensemble. Elles peuvent également partager à l'occasion des services avec d'autres associations sans but lucratif.

Dave Howard, d'International Care Corporation, commence par expliquer que lorsque son entreprise a commencé à construire des logements-foyers, elle utilisait des hypothèses inexactes. Il déclare avoir rapidement appris que «les personnes âgées connaissent mieux la jeunesse que les jeunes ne connaissent la vieillesse.»

La première découverte a été que les aînés préfèrent demeurer chez eux le plus longtemps possible. En plus de conserver leur autonomie, les aînés restent maintenant en santé plus longtemps que jamais auparavant et ne souffrent souvent d'aucune infirmité avant d'être octogénaires. M. Howard fait également remarquer que la plupart des aînés ne se considèrent pas vieux et «ne veulent pas habiter avec une bande de vieillards.» Il découle de tout ceci, explique-t-il, qu'il a dû se rendre compte que les résidents de ces immeubles sont «poussés par leurs besoins et non par leurs désirs» et qu'ils acceptent les logements-foyers en remplacement de l'indemnité de «soins personnels» que le gouvernement provincial a abolie.

Un autre mythe est que «tout le monde vieillit en grand nombre.» M. Howard déclare que bien que la proportion des aînés dans notre société augmente effectivement, le nombre absolu de personnes qui ont besoin de logement en milieu de soutien est restreint et le demeurera probablement jusque vers 2030. Il constate que les États-Unis se sont trompés sur les chiffres et ont construit beaucoup trop de logements pour les aînés; Victoria a aussi fait de même et dispose maintenant d'un approvisionnement de deux ans et demi de logements-foyers non loués.

M. Howard déclare qu'il faudra également se rendre compte qu'il faut un continu de soins dans les logements-foyers, car les résidents ne veulent pas être obligés de partir s'ils deviennent malades ou infirmes. Un des principaux attraits des logements-foyers est un environnement social sûr et M. Howard souligne que ceux qui peuvent rester dans le même complexe pour faire convalescence, recevoir la visite de leurs amis et être entourés de figures familières, sont beaucoup plus heureux. Ils ont aussi tendance à récupérer plus vite. Le dernier projet de M. Howard, le Whitecliff à White Rock, comporte une aile à l'arrière avec 41 lits pour les soins.

M. Howard avoue que le principal problème des logements-foyers est le coût des installations. Le terrain et les coûts d'exploitation sont très coûteux. Il

mentionne les loyers suivants (qui comprennent tous les services et trois repas par jour) dans ses logements : de 1 400 $ à 1 500 $ pour un studio de 37 mètres carrés (400 pieds carrés) et de 1 600 $ à 1 800 $ pour un appartement d'une chambre à coucher de 56 mètres carrés (600 pieds carrés).

M. Howard fait remarquer que les services et l'atmosphère de ces immeubles contribuent à l'amélioration de la santé et il avance que le gouvernement devrait être prêt à fournir une aide individuelle aux aînés.

Debbi Austin est directrice des loisirs à Rideau Manor, un immeuble de 19 étages de Burnaby, construit au départ pour les aînés il y a près de 20 ans. À l'époque, toutefois, les aînés ne semblaient pas intéressés à y emménager et le B.C. Institute of Technology y a fait une résidence d'étudiants. En 1988, il a réouvert, entièrement rénové, sous forme de logements-foyers pour les aînés comportant 142 logements. L'âge des résidents varie entre 64 ans et 100 ans, la moyenne étant de 82 ans.

Mme Austin déclare qu'elle parlera très peu de cet établissement, car elle préfère répondre aux questions qui intéressent l'auditoire. Elle déclare toutefois que cet établissement a le bonheur d'avoir une administratrice qui a une formation d'infirmière de même qu'une solide expérience de l'administration d'un autre établissement pour le troisième âge. Elle signale également que le personnel de Rideau Manor fait participer les résidents le plus possible à des tâches comme la réception, car cela encourage un sentiment de propriété.

Les coûts sont beaucoup inférieurs à ceux que mentionnait M. Howard, car on ne sert que deux repas par jour. Le loyer d'un studio est de 1 095 $ par mois, celui d'un petit appartement d'une chambre de 1260 $ par mois, celui d'un grand appartement d'une chambre de 1 440 $ et celui d'un appartement de deux chambres de 1 640 $. M. Howard fait remarquer que le fait de servir trois repas par jour signifie deux quarts dans la salle à manger, soit jusqu'à cinq ou six travailleurs de plus chaque jour.

La période de discussion qui suit les exposés commence par plusieurs questions sur le mandat du Programme d'aide au logement des locataires âgés (SAFER), programme provincial de subventions de loyer. Joan McHardy, présidente de l'atelier, explique que pour être admissible, l'aîné doit verser en loyer plus de 30 p. 100 de son revenu et que ce loyer ne peut dépasser 520 $ par mois.

Un participant demande si les associations sans but lucratif commencent à offrir des logements-foyers. Mme Watts donne deux exemples dans la province : Concord Home, exploité par la Christian Science Church à White Rock et Seton Villa, qui offre la chambre et la pension, les soins personnels et certains soins intermédiaires. Le problème semble être que les sociétés sans but lucratif ont besoin de l'aide du gouvernement pour fournir un logement en milieu de soutien et qu'on ne sait trop si cette aide devrait provenir du ministère de la Santé ou de celui des Services sociaux et du Logement.

Mme Watts ajoute que les deux ministères devraient logiquement collaborer dans le domaine du logement en milieu de soutien et qu'on a commandé une étude en quatre parties pour voir de quel ministère relève le logement en milieu de soutien. L'étude est structurée comme suit :

- Partie 1 : Établir ce qui existe, ce qui pourrait exister et ce que le gouvernement devrait faire.
- Partie 2 : Déterminer le niveau réel de la demande de logements en milieu de soutien.
- Partie 3 : Déterminer s'il est plus rentable de construire de nouveaux ensembles de logements ou de convertir d'autres bâtiments; comparer ces deux solutions à la rentabilité d'une augmentation des sommes consacrées aux services de soutien à domicile et aux soins à domicile; déterminer s'il serait préférable d'utiliser ces sommes pour des établissements de soins.
- Partie 4 : Déterminer, pour le ministère de la Santé et pour celui des Services sociaux et du Logement, l'effet que pourraient avoir sur les politiques et le financement les options de logement en milieu de soutien.

Plusieurs participants parlent de l'utilisation des prêts hypothécaires indexés par le secteur sans but lucratif. On signale

que seul le gouvernement offrira ces prêts, car le secteur privé n'a aucun intérêt à le faire. On propose que les caisses de retraite offrent des prêts hypothécaires indexés, car ils jouent un rôle très important dans le financement des logements de retraite. Dave Howard fait remarquer que plus le terme est long, plus le taux d'intérêt est bas.

Divers participants parlent de diverses options de logement en milieu de soutien. On cite en exemple le programme de logement des aînés du Danemark. Un participant déclare que la clé de la réussite de ce programme est la collaboration entre le gouvernement et l'industrie privée — une chose que nous n'avons pas encore apprise en Amérique du Nord.

On compare les maisons de type Abbeyfield offrant des soins supplémentaires à nos petits centres d'hébergement licenciés. On mentionne que des sondages réalisés auprès des résidents des maisons Abbeyfield révèlent qu'ils se plaignent surtout de la solitude et du manque de compagnie, ce qui est probablement fonction du petit nombre de résidents.

On indique également que les pavillons-jardins n'ont pas été populaires au Canada, surtout parce qu'ils ne sont pas conformes aux règlements de zonage. Ils sont également très coûteux.

Il peut souvent être moins cher de modifier un bâtiment existant que d'en construire un neuf, et surtout en raison de l'augmentation du nombre des aînés en perte d'autonomie, il faut voir une ressource dans le parc actuel de logements. On peut enlever les cloisons dans des ensembles de studios pour en faire une salle à dîner commune. On peut souvent adapter un appartement pour y installer un appartement accessoire. On peut également construire des logements en copropriété autour d'un salon central, en prévision d'ajouter d'autres options de soins à l'avenir.

Au Royaume-Uni, les logements protégés ont d'abord été construits par les commissions publiques de logement et les sociétés sans but lucratif; maintenant, le secteur privé commence à s'y intéresser. Les logements protégés prennent d'ordinaire la forme d'un petit immeuble d'habitation ou d'un groupe de pavillons indépendants, doté d'un directeur en résidence et d'un système d'appel d'urgence.

June Phillips, d'Allandale Properties Ltd. d'Oliver, et paneliste de l'atelier 2G, parle de son logement-foyer appartenant aux résidents dans l'Okanagan. L'âge moyen des propriétaires est d'environ 75 ans, soit un peu plus jeunes que dans les autres ensembles dont il a été question au cours de l'atelier, et ils préfèrent avoir des cuisines complètes plutôt qu'une salle à manger obligatoire. C'est là une façon de rendre les logements plus abordables, mais cela pourrait susciter des problèmes s'il y avait de grandes variations entre les résidents quant à l'âge et à l'autonomie.

Comme dans beaucoup d'autres ateliers, le consensus qui se dégage est qu'il faut toute une gamme de choix de logement pour les aînés, depuis ceux qui n'offrent qu'un soutien minimum jusqu'aux établissements qui offrent plusieurs paliers de soins.

Atelier 3F

Les services de soins permanents au palier local

Panelistes :	Paul Pallan, directeur exécutif Division des soins permanents et coordonnateur exécutif Bureau du troisième âge Ministère de la Santé Victoria (C.-B.)
	Michael Sorochan, directeur Division des soins permanents Division de la santé de Vancouver Vancouver (C.-B.)
	Ed Helfrich, directeur exécutif British Columbia Pricare Association Vancouver (C.-B.)
	Jean Servizi, membre du conseil Home Support Association of British Columbia Vancouver (C.-B.)
	Lillian Moreton, directrice exécutive British Columbia Long Term Care Association Vancouver (C.-B.)
Présidente :	Betty Emery Douglas College New Westminster (C.-B.)
Animatrice :	Joan LeClair Programme Nouveaux Horizons Santé et Bien-être social Canada Vancouver (C.-B.)

La Colombie-Britannique offre aux aînés une gamme étendue de services de soins permanents, tant de la part du gouvernement que des organismes privés. Les panelistes expliquent comment leurs organismes aident à répondre aux besoins des aînés en matière de soins permanents.

Le premier exposé est celui de **Paul Pallan**, directeur exécutif de la Division des soins permanents et coordonnateur exécutif du Bureau du troisième âge du ministère de la Santé. Il commence par brosser un tableau des services offerts à l'échelle de la province par le ministère de la Santé. Il constate que le gouvernement dépense 489 millions de dollars par année pour les services de soins permanents et environ 211 millions de dollars pour les lits de soins prolongés. La plupart des 100 000 clients, soit environ 80 p. 100, ont plus de 65 ans, mais quelque 20 p. 100 ont entre 19 et 65 ans.

M. Pallan explique que le but principal du programme est d'aider les personnes qui ont besoin d'aide médicale à exercer leurs

activités quotidiennes. Il vise surtout les malades chroniques. «Le programme assure également des services à court terme à ceux qui viennent de recevoir leur congé de l'hôpital ou qui ont besoin d'un service pour remplacer les soins hospitaliers.»

Le programme comporte deux volets principaux : les soins en résidence et le soutien à domicile. Le budget du volet résidentiel est le plus important, soit environ 330 millions de dollars cette année, ce qui paie environ 17 000 lits pour les soins intermédiaires et prolongés à travers la province. M. Pallan signale que les 7 000 lits de soins prolongés sont financés séparément par l'entremise de la section des programmes hospitaliers du ministère, à un coût qui dépasse les 200 millions de dollars par année.

L'élément le plus important du volet des services de soutien à domicile est le service d'aide ménagère, selon M. Pallan. Dans l'ensemble de la province, 129 organismes assurent des services à environ 40 000 clients, à un coût annuel de plus de 80 millions de dollars. Les autres programmes de ce volet comprennent les garderies pour adultes, soit 48 garderies réparties à travers la province, pour un coût total d'environ sept millions de dollars; les popotes roulantes dans plus de 60 localités, le ministère payant l'administration et le transport, tandis que des bénévoles livrent les aliments (les clients ne paient que leurs repas); des foyers collectifs pour les handicapés, qui desservent une clientèle très handicapée dans un grand nombre de foyers — une trentaine («la C.-B. se place au premier rang au Canada dans ce domaine») et des services communautaires de physiothérapie et de soins infirmiers à domicile.

Le coût combiné de tous ces services de soutien à domicile est de plus de 125 millions de dollars par année, et ces services sont en voie de développement. M. Pallan signale qu'au début du programme, les services de soutien à domicile ne représentaient que le dixième du budget total et les services résidentiels, les neuf dixièmes. Aujourd'hui, les services de soutien à domicile rendent compte de près des deux tiers du coût des services de soins permanents en C.-B.

M. Pallan souligne que les programmes dont il vient de parler sont offerts dans toute la province, dans presque toutes les localités de taille suffisante. Il ajoute que dans les grands centres, la division des soins permanents finance également des équipes d'intervention rapide et des centres de court séjour pour évaluation et traitement.

Michael Sorochan, directeur de la division des soins permanents de la division de santé de Vancouver, explique aux participants comment utiliser le programme. Il faut remarquer qu'étant donné que tous les services de soins continus sont regroupés sous un même parapluie, «on peut prendre toutes les dispositions par l'entremise d'un seul point de contact — l'unité sanitaire locale.» Puisqu'il y a 22 unités sanitaires dans la province, le client peut obtenir tous les services dont il a besoin simplement en téléphonant à l'unité de son secteur. Après consultation et évaluation, l'unité sanitaire détermine si le client a besoin de soins à domicile, de soins infirmiers professionnels, de réadaptation ou de soins à long terme. Certains services, telle la physiothérapie, sont assurés directement par le personnel du programme, tandis que la plupart des autres services sont assurés à contrat par des agences privées ou sans but lucratif.

Pour illustrer ce mécanisme, M. Sorochan décrit ce qui se passe lorsque quelqu'un est acheminé vers l'unité sanitaire locale. Il peut être référé par n'importe qui, y compris les membres de la famille, les amis, le médecin ou la personne qui a besoin d'aide. Le cas est affecté à un gestionnaire de cas, d'ordinaire une infirmière, qui examine la demande et prend rendez-vous avec la personne dont émane la référence.

Le gestionnaire de cas procède ensuite à une évaluation en consultation avec le client, la famille et le médecin, pour déterminer quels services sont nécessaires. On tient notamment compte des facteurs suivants : y a-t-il danger à assurer les services à domicile; les soins peuvent-ils être assurés au moyen de visites (qui durent d'ordinaire une heure) et un traitement médical est-il indiqué.

M. Sorochan signale que l'idéologie de base du programme est que les soins permanents ne sont nécessaires que lorsque les soutiens officieux de la famille et de la société ne suffisent plus. Les clients doivent avoir au moins 19 ans, être citoyens canadiens ou immigrants reçus, habiter la C.-B. depuis au moins un an et «selon

l'évaluation, avoir fonctionnellement besoin de soins permanents.»

Après que le plan de soins a été élaboré en collaboration avec le client, la famille et les autres intervenants, le gestionnaire de cas organise les divers services, y compris les services bénévoles. «Et ce n'est pas la fin du travail, dit M. Sorochan. Le gestionnaire de cas est chargé en permanence de l'évaluation et de l'adaptation des services tout au long de l'histoire du client.» Il ajoute que le client a le droit de faire appel de toute décision prise quant à l'évaluation ou quant aux services assurés.

Après les services gouvernementaux, on traite des établissements et des services de soutien à domicile du secteur privé. **Ed Helfrich**, directeur exécutif de la B.C. Pricare Association, déclare que sur les 18 000 lits de soins à long terme financés par le ministère, 6 000 sont situés dans des établissements privés de soins à long terme. En plus des établissements résidentiels, l'industrie comprend des agences privées de soutien à domicile. Sur les 129 agences qui assurent des services de soutien à domicile dans la province, 24 appartiennent au secteur privé.

M. Helfrich signale que l'industrie met également au point son propre ensemble de services, entièrement indépendant du système gouvernemental. Par exemple, il existe un certain nombre de logements-foyers, qui offrent des soins, et qui sont strictement privés, la clientèle ne recevant aucune subvention. M. Helfrich déclare à son auditoire que «depuis quelques années, nous assistons à la croissance du nombre d'établissements de soins licenciés et privés où le client paie la totalité du coût des soins.» Il attribue cette augmentation en partie à la longueur des listes d'attente des établissements financés par le ministère et en partie au désir des aînés et de leur famille de décider eux-mêmes du type de logement qu'ils veulent habiter. Il ajoute que ces établissements privés ne s'adressent pas à tous les aînés, car ils sont coûteux, soit de 1 500 $ à 2 500 $ par mois.

La demande de services privés de soutien à domicile, c'est-à-dire de services non subventionnés, provient du fait que les aînés désirent des services autres que ceux qu'assure le gouvernement. M. Helfrich explique que «et le secteur privé et le secteur sans but lucratif mettent au point des services différents de ceux qu'offre le gouvernement ou qui s'y ajoutent.»

Il entrevoit de nombreux changements dans le système de soins de santé, et ces changements influenceront la façon dont les soins permanents sont assurés. Il mentionne notamment la vérification des revenus qui pourrait être utilisée davantage pour déterminer qui sera subventionné pour quels services. Il indique qu'à l'heure actuelle les droits d'utilisation pour les soins à long terme subventionnés sont de 600 $ par jour en comparaison de 1 500 $ ou plus par jour pour les soins strictement privés. Mettant en doute la capacité du gouvernement de répondre à la demande croissante de soins permanents, M. Helfrich prévoit un rôle accru pour les organismes privés et sans but lucratif.

Les membres de la Home Support Association of B.C. seront parmi ceux qui joueront ce rôle. **Jean Servizi**, membre du conseil de l'association, déclare que les organismes sans but lucratif sont «les agences de soutien à domicile qu'on appelait autrefois «auxiliaires familiales».» Elle ajoute que cela comprend également certains groupes qui exploitent des garderies autonomes pour adultes.

Bien que la plupart de leurs services — de 80 à 90 p. 100 — soient assurés par l'entremise de la division des soins permanents du ministère de la Santé, les organismes sans but lucratif fournissent également des services par l'entremise de l'Insurance Corporation of B.C., de la Commission des accidents de travail, du ministère des Affaires des anciens combattants, du ministère des Affaires indiennes et du Nord et de divers autres organismes.

Le principal service qu'offrent ces agences est l'aide ménagère quotidienne de base par des travailleurs spécialement formés, surveillés par des professionnels. Le service a surtout pour but de favoriser l'autonomie. «L'autonomie, c'est pouvoir faire un choix,» déclare Mme Servizi. Les clients décident quels travaux doivent être faits et sont encouragés d'en faire le plus possible eux-mêmes. Ils peuvent également

décider *comment* le travail doit être effectué et les travailleurs tentent de le faire de cette façon.

Les travailleurs de soutien à domicile ne sont pas, et Mme Servizi insiste là-dessus, des «femmes de ménage.» Elles aident à la lessive et à changer les lits, mais aussi à la planification et à la préparation des repas et aux soins personnels, comme le bain, la toilette et le transfert du lit au fauteuil roulant. Les organismes membres offrent également les services suivants :

- des bénévoles pour les personnes en phase terminale à domicile;
- des programmes de répit pour la famille;
- la popote roulante;
- le ramassage-repas;
- des garderies pour adultes;
- des foyers pour malades mentaux et autres.

Les organismes membres n'assurent pas tous la totalité de ces services.

Lillian Moreton, directrice exécutive de la B.C. Long Term Care Association, parle également des problèmes du secteur sans but lucratif, mais elle traite surtout des préoccupations de ses membres, qui exploitent des établissements de soins à long terme, des garderies pour adultes et certains logements. Ils assurent environ 10 000 lits à long terme, une vingtaine de garderies pour adultes et certains établissements spécialisés, telle la résidence de False Creek à Vancouver pour les jeunes qui ont subi des blessures à la moëlle épinière. Plusieurs de leurs établissements comportent des logements, qui bénéficient du financement de la SCHL. Les autres services assurés par les sociétés membres comprennent les soins de répit et les soins palliatifs.

Mme Moreton déclare que la somme de soins dont ont besoin les clients de ses établissements membres a connu une forte augmentation en cinq ans. Les sociétés ont également vu l'âge moyen à l'admission atteindre 85 ans. Selon elle, ce phénomène s'explique en partie du fait qu'on vit plus longtemps et en meilleure santé. En outre, un plus grand nombre d'aînés tirent parti de la gamme étendue de services de soutien à domicile qui leur permet de rester chez eux jusqu'à ce qu'ils aient besoin de soins plus poussés.

La question de savoir quand intervenir pour aider les aînés devient épineuse, selon Mme Moreton. Les sociétés reçoivent des gens qui ont déjà besoin de certains soins dans leurs logements, qui sont d'ordinaire situés sur le terrain d'un établissement de soins. Elle demande : «Quand faut-il se retirer et les laisser se débattre, et quand faut-il intervenir en disant «vous avez besoin d'aide»?» Elle demande conseil aux aînés à cet égard. Elle estime également qu'il faut rechercher des façons novatrices de faire le pont entre l'établissement et les soins à domicile.

En terminant, Mme Moreton insiste sur l'importance de la plus grande souplesse possible. Chaque aîné est différent et a le droit de recevoir les services qui correspondent le mieux à ses besoins.

Au cours de la période de discussion qui suit les exposés, la première question porte sur la mesure dans laquelle ces services sont offerts aux autochtones de C.-B. M. Pallan déclare qu'ils leur sont offerts et que le gouvernement fédéral paie la province pour assurer ces services aux autochtones. Il constate cependant que les services ne sont pas toujours adaptés aux besoins de la collectivité autochtone. Lillian Moreton mentionne qu'il existe des établissements pour les aînés autochtones qui relèvent des bandes locales.

On soulève le problème des gros travaux de ménage pour les aînés qui ne peuvent les faire eux-mêmes et reçoivent des services de soutien à domicile. L'auxiliaire familiale visiteuse ne fait pas ce genre de travail. Le participant voulait savoir comment un aîné pourrait s'y prendre pour faire faire ces travaux.

M. Sorochan répond que ce genre de question devrait être soulevé au moment de l'évaluation, lorsqu'on détermine qui peut aider l'aîné, sa famille ou ses amis. Le gestionnaire de cas peut au besoin prendre des dispositions pour faire faire le ménage du printemps ou les autres gros travaux par une agence. Il suggère de communiquer avec le coordonnateur des soins permanents de l'unité sanitaire locale. Jean Servizi ajoute qu'elle encourage ses clients à engager un service de nettoyage une fois par année pour les gros travaux.

Un autre participant parle de la

frustration qu'il subit lorsqu'il tente de trouver une solution au problème d'assurer des soins plus poussés aux personnes qui vieillissent sur place dans les ensembles destinés au troisième âge. Il signale que ceux qui assurent les soins à domicile doivent consacrer de plus en plus de temps à ces personnes, pour préparer leurs repas et pour leur offrir d'autres formes d'aide. Son groupe tente de faire financer un projet à cet égard, mais, dit-il, le ministère de la Santé dit «Nous nous occupons de soins de santé» tandis que la BCHMC déclare «Nous nous occupons de logement.» Il veut savoir où s'adresser pour obtenir de l'aide.

Joan LeClair lui répond que le programme Nouveaux Horizons de Santé et Bien-être social Canada finance de tels projets, mais seulement 18 mois à la fois, et seulement deux fois pour un même projet. Paul Pallan déclare que le ministère de la Santé est disposé à étudier des propositions novatrices de projets-pilotes en vue de les financer. Il ajoute cependant que tous les fonds dont dispose sa division sont engagés pour l'exercice financier, de sorte que les fonds ne pourraient être disponibles qu'après le 31 mars 1991.

Michael Sorochan déclare qu'on tente de trouver de meilleures façons de permettre aux aînés de rester chez eux le plus longtemps possible. Il explique que les ministères de la Santé et du Logement discutent de ce problème et des façons d'y travailler de concert. Jean Servizi signale que son association étudie les autres sortes de services dont les clients ont besoin pour demeurer dans leur foyer et dans leur localité.

Atelier 3G

Sûreté et sécurité à domicile

Panelistes :	Kathie Taylor, directrice Programme Lifeline, Hôpital Queen's Park New Westminster (C.-B.)
	Mark Graf, agent de prévention du crime Police de Vancouver Vancouver (C.-B.)
	Bryan Watt, directeur des programmes de soins Capital Regional District Community Health Services Victoria (C.-B.)
Président :	Ed Apps Fédération nationale des retraités et citoyens âgés Burnaby (C.-B.)
Animatrice :	Joan LeClair Programme Nouveaux Horizons Santé et Bien-être social Canada Vancouver (C.-B.)

Ed Apps, président de l'atelier, ouvre la séance en discutant de l'expression et de la notion de «vieillir sur place,» disant qu'on reste en meilleure santé et plus impliqué si l'on peut habiter chez soi le plus longtemps possible. Il souligne que ceci est très important dans une province où plus du tiers du budget provincial est consacré aux soins de santé. Il déclare toutefois que cela entraîne certains problèmes, notamment la sécurité de chacun.

Le but de l'atelier est de discuter des craintes des aînés quant à la sécurité chez soi. Les panelistes traitent des programmes d'alerte médicale d'urgence et de la sûreté et de la sécurité du foyer.

Kathie Taylor, directrice du programme Lifeline de l'hôpital Queen's Park, explique que le programme est un système personnel d'intervention d'urgence susceptible d'assurer la paix de l'esprit et la sécurité des aînés qui préfèrent demeurer le plus autonomes possible. Ce système, comme d'autres systèmes semblables, permet à l'individu d'appeler à l'aide lorsqu'il est incapable d'atteindre le téléphone. Mme Taylor montre un vidéo donnant des précisions sur le système, et qui est résumé ici.

Lifeline, c'est un bouton personnel d'appel qu'on peut porter sur soi — par exemple autour du cou ou du bras. Si l'on a besoin d'aide, on presse le bouton, qui active un appareil relié au téléphone. Cet appareil compose automatiquement le numéro du centre d'intervention d'urgence de l'hôpital, où une permanence est assurée. Les employés du centre d'intervention appellent le numéro de la personne en détresse et, s'il n'y a aucune réponse, envoient un «répondant» — un ami, un voisin proche ou un parent choisi antérieurement par l'utilisateur — afin d'établir la nature du problème. À son arrivée, le répondant avertit le centre d'intervention en appuyant sur le bouton de remise en marche, après quoi le centre téléphone pour évaluer la situation et envoyer au besoin d'autres secours.

Mme Taylor signale que Lifeline est utilisé par plus de 250 000 personnes à travers l'Amérique du Nord. Il est offert dans de nombreuses localités de C.-B., contre un droit mensuel, par l'entremise de l'hôpital local ou régional.

Le constable **Mark Graf** de la police de Vancouver commence son exposé en expliquant que malgré les preuves statistiques qui montrent que les aînés sont le groupe d'âge qui risque le moins d'être victime de crime, c'est celui qui éprouve les plus fortes craintes à cet égard. Son travail consiste, dit-il, à permettre aux gens de se sentir plus en sécurité chez eux, et de l'être effectivement. Au cours de son exposé et pendant la discussion, le constable Graf parle des mesures de sécurité suivantes :

- Les serrures : Une serrure ordinaire peut être ouverte en quelque 30 secondes. Les serrures à pène dormant sont préférables, mais à la condition que le pène mesure 2,5 cm (un pouce) et pénètre dans la charpente du bâtiment. Les pènes de 1,2 cm (1/2 pouce) ne suffisent pas, car ils ne pénètrent que dans le cadre de la porte qui peut s'arracher si l'on applique une force suffisante contre la porte. Il est possible de remplacer un pène de 1,2 cm (1/2 pouce) par un pène de 2,5 cm (un pouce) sans remplacer toute la serrure. On ne devrait pas poser de serrure à pène dormant fonctionnant à clé des deux côtés sur les portes qui sont susceptibles de servir de sortie d'urgence; si la chose est inévitables, le propriétaire devrait laisser la clé intérieure dans la serrure lorsqu'il est chez lui. Toute serrure devrait pouvoir s'ouvrir facilement au besoin.
- Protection des fenêtres : Au lieu de barres métalliques, qui donnent l'impression qu'on est en prison, le constable Graf recommande un adhésif de verre. Ce dispositif protecteur coûte environ de 26 $ à 34 $ le mètre carré (de 3,50 $ à 4,50 $ le pied carré) et est offert en version claire ou teintée et avec protection contre les rayons ultraviolets. Il est également offert en diverses résistances, y compris à l'épreuve des balles; le verre se brise, mais l'intrus ne peut pénétrer dans la maison.
- Fenêtres coulissantes : Ces fenêtres sont faciles à enlever, mais on peut les munir d'une plaque qui empêche la fenêtre d'être soulevée suffisamment pour qu'on puisse la sortir. On peut également soi-même forer des trous au sommet du cadre de la fenêtre et y insérer des vis, laissant dépasser la tête d'environ un quart de pouce, ou encore utiliser une barre de bois ou de métal qui s'ajuste parfaitement à l'intérieur du cadre. On doit toutefois pouvoir enlever cette barre facilement en cas d'urgence; le constable Graf suggère de la munir d'une poignée.
- Systèmes d'alarme : À part les systèmes d'alarme couvrant toute la maison mais coûtant 50 000 $, de sorte que rares sont ceux qui en ont les moyens, le constable Graf déclare que les alarmes pour les portes et fenêtres sont les plus efficaces. Il explique que les personnes qui les installent sont aussi importantes que les alarmes pour plusieurs raisons, qui ne se limitent pas à la fiabilité. Le type d'alarme recommandé devrait tenir compte du mode de vie des habitants de la maison; par exemple, les gens qui ont l'habitude de se promener dans la maison la nuit ne devraient pas installer un système d'alarme sensible au mouvement. En général, le constable Graf préfère les alarmes audibles aux alarmes silencieuses, en raison de leur effet dissuasif. Il signale toutefois que certains voleurs amateurs cassent une fenêtre ou une porte, se cachent et attendent pour voir si quelqu'un vient. S'il ne vient personne, ils pénètrent dans la maison. C'est donc une bonne idée d'indiquer aux voisins l'existence de l'alarme, si l'entreprise qui s'occupe de l'alarme n'envoie personne sur les lieux lorsque l'alarme se déclenche. Il est également raisonnable — même si cela semble évident, d'acheter l'alarme d'une entreprise locale, puisqu'un concessionnaire d'une autre ville se contentera d'appeler la police locale lorsque l'alarme se déclenche.

Bryan Watt, directeur des programmes de soins des Capital Region District Community Health Services parle en termes généraux de la technologie des systèmes d'intervention d'urgence, disant que l'Europe et le Royaume-Uni sont bien en avance de l'Amérique du Nord à cet égard. Selon lui, à

Victoria, où 19 p. 100 des habitants ont plus de 65 ans, il est probable que 10 000 personnes trouveraient un système d'alerte médicale utile — mais à l'heure actuelle seulement de 600 à 800 personnes en utilisent. Au contraire, au Royaume-Uni environ un million de personnes sont branchées à un réseau de ce genre. Il souligne également qu'il y a de nombreux systèmes différents et diverses marques de commerce et qu'il convient de se renseigner pour trouver le dispositif qui convient le mieux. Les systèmes d'alerte médicale ne sont qu'un des nombreux systèmes et services conçus pour aider les aînés à demeurer dans leur foyer.

Peut-être plus que tout autre service sanitaire du Canada, Victoria tente, selon M. Watt, de façon très dynamique de garder les aînés à la maison plus longtemps. Il souligne que la monopolisation des lits de soins aigus par les personnes âgées constitue un important problème médical à l'échelle nationale, mais que ce problème n'existe plus à Victoria. La réussite remarquable de cette région tient à «des services très dynamiques de soins à domicile qui sortent les gens de l'hôpital le plus rapidement possible et empêchent beaucoup de gens d'y entrer. Nous estimons que les hôpitaux de soins aigus sont en fait des endroits dangereux pour les personnes âgées si elles n'ont pas une bonne raison d'y être. Ces personnes se détériorent rapidement et perdent rapidement leurs capacités fonctionnelles parce que, malgré tous les efforts du personnel hospitalier, c'est essentiellement l'endroit où l'on fait tout pour vous — un aller simple pour le centre d'hébergement.»

M. Watt montre un graphique indiquant qu'au début de 1986, plus de 20 p. 100 des lits d'hôpital de Victoria étaient occupés par des personnes âgées attendant d'être placées dans des établissements de soins à long terme. En mars 1990, cette catégorie ne comptait plus que 5 p. 100 des lits. C'est là un net contraste par rapport aux tendances qu'on constate ailleurs en Amérique du Nord. Un autre tableau révèle qu'au début de 1988, plus de 1 000 personnes attendaient d'être placées dans des centres d'hébergement, tandis que maintenant la liste ne compte plus que 600 noms et diminue régulièrement. Au cours de la même période, le nombre des clients des services de soutien à domicile est passé de 4 200 à 5 300. Chose particulièrement remarquable, certains projets de centres d'hébergement ont été mis de côté parce qu'ils ne sont pas nécessaires.

M. Watt explique qu'on peut réussir à assurer à domicile des soins de plus en plus lourds et qu'on dit que la physiothérapie, les soins infirmiers et les services d'auxiliaires familiales sont meilleurs à domicile que dans un établissement. Le nombre de personnes exigeant des soins prolongés qui les reçoivent à domicile a doublé (passant de 150 à 305) en quatre ans et dans le cas des soins intermédiaires, le nombre a plus que quadruplé au cours de la même période (passant de 62 à 284).

La longue période de discussion qui suit les exposés traduit l'intensité des craintes des aînés en matière de sécurité. Bon nombre de participants veulent connaître les limites matérielles de Lifeline et d'autres systèmes semblables. On précise que :

- Si la ligne téléphonique de la maison ou de l'appartement est coupée ou endommagée, la liaison est rompue. Toutefois, le moniteur central transmet cette information et le personnel peut faire faire les réparations nécessaires le plus tôt possible.
- Les pannes de courant n'ont pas d'effet sur le système et, de toute façon, la plupart des appareils ont une pile de secours de 24 heures.
- La «prochaine génération de technologie» produira vraisemblablement un système d'intervention d'urgence utilisant le téléphone cellulaire ou le principe de la radio amateur.
- La plupart des systèmes ont un rayon d'action de 60 mètres (200 pieds) du téléphone du propriétaire; ils ne fonctionnent pas s'il y a des portes ou des murs d'acier entre le dispositif et le téléphone.
- Beaucoup d'aînés n'ont pas les moyens d'acheter ces systèmes coûteux. Un participant propose qu'on rende les systèmes d'intervention d'urgence obligatoires dans les maisons construites pour les aînés fragiles.
- L'Alberta a récemment entrepris d'accorder des subventions aux aînés pour leur

permettre d'acheter des dispositifs d'alerte médicale; elle est la première province canadienne à le faire. Le district régional de la capitale (le Grand Victoria) subventionne les droits mensuels des clients de l'alerte médicale à même son budget global de maintien à domicile, ce qui signifie que les aînés peuvent choisir, par exemple, de consacrer les sommes qui leur sont attribuées à la popote roulante ou à un système d'alerte médicale.

M. Watt suppose qu'avant longtemps la province commencera vraisemblablement à subventionner les systèmes personnels d'intervention d'urgence.

En matière de sécurité, on formule les suggestions et les commentaires suivants :

- La SCHL devrait songer à publier un dépliant à l'intention des aînés en bonne santé pour expliquer comment établir des systèmes de surveillance amicale entre les amis ou les voisins, qui peuvent par exemple se téléphoner chaque jour ou s'avertir en cas d'absence.
- Les voisins devraient échanger leurs clés, particulièrement ceux qui vivent dans des appartements où il est facile de verrouiller la porte par inadvertance alors qu'on est sur le palier.
- Il faut accroître la formation et le soutien des gérants d'immeubles afin d'assurer que les locataires des ensembles du troisième âge jouissent de services de sécurité et de gestion sur les lieux, 24 heures sur 24.
- Brancher les lampes sur des minuteries électroniques est une façon relativement peu coûteuse de donner l'illusion qu'il y a toujours quelqu'un à la maison. Il faut préférer le renvoi d'appel aux répondeurs qui trahissent l'absence des occupants.
- Il n'y a pas de règle absolue pour donner l'illusion qu'une maison est habitée en cas d'absence. Il pourrait être sage d'arrêter la livraison du journal, à moins que la personne qui le livre ne soit malhonnête. Si l'on ferme les rideaux, il peut être manifeste qu'il n'y a personne à la maison, mais si on les laisse ouverts, les voleurs éventuels pourront constater la présence d'objets de valeur.
- Un chien de garde peut être dangereux pour les innocents et un chien qui n'est pas entraîné comme gardien est rarement d'une grande utilité comme mode de protection. Toutefois un chien qui aboie peut dissuader un voleur éventuel — tout comme une affiche «Attention, chien méchant,» même s'il n'y a pas de chien sur les lieux!
- Le trop grand nombre de serrures peut empêcher l'occupant d'ouvrir pour laisser entrer les secours.
- Malheureusement, le meilleur conseil c'est qu'il ne faut pas trop se fier aux personnes qu'on ne connaît pas bien.

On demande qui va payer pour les programmes qui sont nécessaires pour aider les gens à vieillir sur place. Bryan Watt fait remarquer que les soins à domicile coûtent beaucoup moins que les soins en institution, et qu'il suffirait de réaffectations mineures du budget provincial des soins de santé pour développer les services de soins à domicile. Par exemple, 12 millions de dollars permettent d'assurer des services de soutien à domicile à plus de 5 000 personnes, tandis qu'il en coûte de 50 à 60 millions de dollars pour un établissement de soins à long terme ne logeant que 3 500 personnes. Il déclare qu'à l'avenir le financement des services à domicile proviendra du secteur des soins institutionnels. Reconnaissant que cette affirmation n'aidera pas à sa popularité, M. Watt déclare également que Victoria — et probablement d'autres endroits aussi — compte un trop grand nombre de lits pour les soins intensifs. Il explique qu'une bonne utilisation de ces lits permettrait de libérer des sommes importantes pour les soins à domicile, mais il signale que les coûts augmenteront si la société assure les soins à domicile pour des cas de plus en plus lourds.

Une participante avance qu'une unité d'évaluation gériatrique est très utile pour les aînés fragiles qui ont besoin d'un court séjour à l'extérieur. Elle insiste également sur la nécessité d'agents de liaison pour aider à empêcher le double emploi et pour combler les lacunes des services de soins à domicile. Un «centre de ressources centralisé,» comme celui de Salmon Arm, constitue une ressource précieuse car les aînés peuvent s'adresser au même endroit pour tous les services qui les aideront à demeurer chez eux et autonomes le plus longtemps possible.

Les participants formulent les recommandations suivantes :

- Diffuser plus largement l'information; les systèmes de sécurité qu'on recherche existent, mais on ne sait pas où les trouver.
- Améliorer les services de conciergerie pour les maisons, les appartements et les hôtels résidentiels du troisième âge, particulièrement mais pas uniquement dans le centre-ville. Les gens ont peur le soir.
- Veiller à ce que la publicité des logements du troisième âge soit exacte. Ceux qui emménagent dans des logements annoncés comme «logements-foyers» ou «logements en milieu de soutien» s'attendent à une surveillance 24 heures sur 24, et même à des soins médicaux.

Atelier 3H

La clé du succès d'un registre des logements ou d'un service de référence

Panelistes :

Val MacDonald, coordonnatrice de projet
Seniors' Housing Information Program
New Westminster (C.-B.)

Leslie Timmins, directrice
Vancouver Housing Registry
YWCA
Vancouver (C.-B.)

Suzanne Black, adjointe aux services de logement
B.C. Housing Management Commission
Burnaby (C.-B.)

Jack Vickery
Coordonnateur de l'information et de la référence
411 Seniors' Centre
Vancouver (C.-B.)

Daisy Webster
Conseillère bénévole auprès des aînés
411 Seniors' Centre
Vancouver (C.-B.)

Présidente :

Coro Strandberg
Western Society Seniors' Bureau
New Westminster (C.-B.)

Note : Il n'y a pas d'animateur pour cet atelier.

Comment les aînés peuvent-ils trouver des logements abordables? Ils savent peut-être de quoi ils ont besoin, mais pas où le trouver. Les gouvernements et les organismes sans but lucratif, pour répondre à ce besoin, ont établi des registres du logement et des services de référence. L'atelier a pour but de fournir des renseignements sur la façon de créer et d'administrer un tel service. Les panelistes parlent de la façon d'établir des services de ce genre à l'échelle locale et à l'échelle provinciale.

Val MacDonald, coordonnatrice de projet pour le Seniors' Housing Information Program, ouvre la séance en expliquant que ce programme a été institué en réponse à un besoin constaté au plan local. Une conférence tenue en 1986 a abouti à la création d'un groupe de travail chargé d'examiner ce que désiraient les aînés. Le groupe a pu définir deux grands besoins : un programme d'information sur le logement et un répertoire des logements. Après avoir décidé de ce qu'il fallait faire, le groupe de travail a obtenu une subvention du programme Nouveaux Horizons de Santé et Bien-être social Canada. Cet argent lui a permis d'engager Mme MacDonald comme coordonnatrice à temps partiel. Elle assure le fonctionnement du programme avec huit ou

neuf bénévoles spécialement formés; le programme dessert les clients par téléphone et en personne.

En aidant les aînés à trouver des logements appropriés, les responsables du programme ont découvert que «un logement, c'est beaucoup plus qu'un simple toit,» selon Mme MacDonald. Les aînés qui désirent vieillir sur place ne peuvent le faire que s'ils ont un bon logement et suffisamment de services et de soutien à domicile et dans la collectivité. Elle indique également que son groupe a constaté qu'il ne saurait y avoir «une seule solution pour les besoins de logement dans la localité : à chaque aîné correspond un besoin différent.» Il faut offrir des options correspondant à tous ces besoins.

Le programme a mis au point un répertoire des logements à partir des demandes reçues de sa clientèle, c'est-à-dire les aînés. D'après ces demandes, le programme a mis au point une fiche-client comportant les renseignements suivants :

- origine de l'appel (parent, ami ou client);
- renseignements personnels (âge, sexe, qualité d'ancien combattant, revenu mensuel);
- emplacement du logement actuel;
- emplacement souhaité;
- besoins particuliers de logement (par exemple en raison d'une maladie ou d'une infirmité);
- la personne à qui le client a été référé;
- les appels de suivi (si un bénévole a rappelé le client).

Ces renseignements permettent d'établir le profil de chaque client et aident à dresser des statistiques.

Après avoir rempli la fiche, les clients rencontrent les aînés bénévoles pour apprendre quels services pourraient leur être utiles dans la localité. Mme MacDonald constate qu'on ne résoud pas tous les problèmes de logement par un déménagement. Par exemple, un problème découlant d'un loyer trop élevé pourrait être résolu par le programme SAFER (Shelter Aid for Elderly Renters — aide au logement des locataires âgés); si par ailleurs l'aîné a du mal à faire ses courses, le programme d'épicerie du Bureau du troisième âge pourrait être utile. «Le répertoire est beaucoup plus qu'une liste des immeubles subventionnés, des villages de retraite et des logements-foyers.»

Mme MacDonald ajoute que si le programme n'est pas en mesure de fournir un logement ou des renseignements convenant à tel ou à tel client, au moins le bénévole peut écouter le client avec sympathie et l'aider à se renseigner davantage sur les ressources qui aident les aînés à demeurer dans la même localité. Ce genre d'aide peut être aussi important qu'un renvoi à un nouveau logement.

Le registre des logements de Vancouver (Vancouver Housing Registry), à la différence du service de New Westminster, ne s'adresse pas uniquement aux aînés. Il a été créé grâce à l'aide financière de la municipalité et de la province, qui avaient établi qu'un service d'information sur le logement était nécessaire à Vancouver. **Leslie Timmins**, directrice du registre, signale que sur les 1 000 personnes qui ont recours au service chaque mois, entre 150 et 200 sont des aînés, d'ordinaire à faible revenu et donc, le plus souvent, des locataires. «Ce sont ces personnes qui souffrent le plus de la crise du logement du Lower Mainland.»

Mme Timmins offre aux participants des conseils sur la façon de créer leur propre registre. «Que vous demandiez ou non des subventions, assurez-vous d'avoir une idée nette de ce qui est nécessaire et de ce que vous allez faire» conseille-t-elle. Les demandes de fonds devraient faire l'objet d'une recherche approfondie et être bien rédigées et elles devraient répondre à toute question que pourrait poser l'organisme de financement. Par exemple, à qui s'adressera le service, aux propriétaires ou seulement aux locataires? Comportera-t-il une liste des logements locatifs inoccupés? Accueillera-t-il les clients en personne aussi bien que par téléphone? Les renseignements seront-ils envoyés par la poste aux clients? (Le registre de Vancouver a envoyé plus de 500 trousses d'information l'an dernier.)

Mme Timmins recommande que la proposition comporte des descriptions de tâches et un budget réaliste. Ce budget devrait prévoir des sommes pour la traduction à l'intention des clients qui ne

peuvent parler l'anglais, pour des affiches appropriées (également en d'autres langues) et pour la publicité.

Pour atteindre le plus grand nombre d'aînés possible, le registre devrait être situé dans un endroit facile d'accès et disposer d'un service téléphonique suffisant. Mme Timmins indique que la plupart des aînés qui utilisent le registre de Vancouver le font par téléphone et demandent qu'on leur envoie les renseignements par la poste.

Selon Mme Timmins, les aînés veulent un point de service unique pour l'information sur le logement. Ils veulent que le registre les renseigne sur les logements subventionnés et sur les logements locatifs du marché, sur tous les programmes qui peuvent les aider à défrayer les coûts de logement (par exemple le programme SAFER) et sur les autres programmes qui peuvent leur faciliter la vie (par exemple, l'aide au revenu).

Mme Timmins souligne qu'il est important que les employés et les bénévoles comprennent bien les problèmes de santé et de pauvreté. «S'ils traitent avec des aînés à faible revenu, ils font face à des problèmes de santé et de pauvreté qui sont aussi importants que les besoins en matière de logement.» Sa dernière recommandation est d'axer la philosophie sur le service : tous ceux qui travaillent à un registre des logements doivent être convaincus que le logement abordable est un droit.

Suzanne Black, adjointe aux services de logement à la BCHMC, a également des conseils à offrir aux participants sur la création d'un registre des logements. Ses 15 années d'expérience d'un registre des logements pour les handicapés lui ont permis de constater qu'il existe un besoin des deux côtés de l'équation du logement. Les personnes handicapées veulent trouver des logements accessibles en fauteuil roulant tandis que les propriétaires, les coopératives et les agences de location qui disposent de logements de ce genre ne savent pas comment trouver des locataires.

Une proposition faite par Mme Black a conduit en 1987 à une rencontre des organismes de logement et de personnes souffrant de graves problèmes de mobilité, y compris beaucoup d'aînés. Le consensus qui s'est dégagé de la réunion était qu'il n'existait pas de registre centralisé des logements adaptés aux fauteuils roulants et qu'il fallait en créer un. Cette tâche a été confiée à Mme Black.

Elle reconnaît que puisqu'elle travaillait à la BCHMC, il lui a été facile de mettre le registre sur pied. Elle disposait d'un emplacement central, de tous les services d'un grand bureau, d'un personnel et de lignes téléphoniques, ainsi que d'un système informatisé qu'il suffisait de modifier pour répondre aux besoins du registre. Elle bénéficiait également de son propre enthousiasme. Elle estime qu'une personne enthousiaste et dévouée est la clé de la réussite d'un projet de ce genre.

Le registre assure trois services de base : tout d'abord, un répertoire de tous les logements adaptés aux fauteuils roulants dans la province; deuxièmement, un registre central des personnes (célibataires, familles et aînés) à la recherche de logements de ce genre; troisièmement, une liste des agents d'immeubles ou des particuliers qui vendent des maisons conçues ou modifiées en fonction de l'accès en fauteuil roulant.

Mme Black constate que ce dernier élément n'est pas très important. En effet, la plupart des personnes qui s'adressent au registre n'ont pas les moyens d'acheter une maison et ceux qui ont beaucoup d'argent, par exemple en raison d'un règlement d'assurance, font d'ordinaire construire leur propre maison.

Le système actuel souffre de deux grandes restrictions, selon Mme Black. Il accepte uniquement les candidats qui sont autonomes. Ceci comprend ceux qui habitent avec quelqu'un qui en prend soin ou qui utilisent certains services à domicile, mais non ceux qui ont besoin d'un foyer ou d'un établissement de soins. L'autre restriction concerne le type d'hébergement; le répertoire ne comprend pas les endroits simplement accessibles en fauteuil roulant. Comme le fait remarquer Mme Black, «presque tous les immeubles d'habitation dotés d'ascenseurs et de portes larges sont accessibles.» Le répertoire ne porte que sur les logements expressément conçus ou modifiés pour les fauteuils roulants.

En conclusion, Mme Black déclare aux participants que la direction du registre a été pour elle une expérience très positive. Beaucoup de clients ont pris la peine de la

remercier et de formuler des suggestions en vue d'améliorer le service pour qu'il leur soit encore plus utile.

Jack Vickery et **Daisy Webster**, tous deux du 411 Seniors' Centre de Vancouver, parlent de deux aspects différents de la diffusion des renseignements sur le logement aux aînés. M. Vickery, qui est coordonnateur de l'information et de la référence, déclare que son organisme sert de lien entre les groupes qui fournissent des logements et de l'aide aux aînés — d'ordinaire le gouvernement — et les consommateurs, c'est-à-dire les aînés.

Le service de référence est «central, accessible, et d'ordinaire assez bien connu des consommateurs, soit par le bouche à oreille, la publicité ou sa présence dans le centre.» Il offre de la documentation et des conseillers spécialement formés pour aider les aînés à trouver ce dont ils ont besoin. Ces conseillers fournissent des renseignements sur l'accès aux services, les critères d'admissibilité, les formalités de demande et les personnes-ressources pour les aînés.

Au moyen de séances de formation régulières et d'un manuel d'information complet, M. Vickery tient les conseillers au courant des services offerts aux aînés. Dans la mesure du possible, il fait venir des représentants de divers groupes assurant des services aux aînés pour parler aux conseillers. Il accompagne également les bénévoles qui vont faire des exposés à d'autres groupes sur les services offerts par le centre. Selon lui, les conseillers ne doivent pas uniquement aider directement les aînés, mais aussi faire connaître les problèmes et les préoccupations des aînés aux organismes de programme, de sorte que ceux-ci prennent conscience des problèmes que comportent leurs programmes.

M. Vickery souligne que l'objectif principal du centre est de fournir des renseignements utiles aux aînés. «L'information est en elle-même une source d'habilitation. Elle permet d'être plus autonome et de prendre des décisions.»

Daisy Webster parle des services qu'offre le 411 Centre du point de vue d'une bénévole de première ligne. Avant tout, les aînés demandent de l'aide pour leurs problèmes de logement. Elle s'inquiète tout particulièrement de la pénurie de logements d'urgence dans le centre-ville de Vancouver pour les aînés en détresse. Depuis deux ans, deux grands refuges ont fermé leurs portes, et «il n'y a pas vraiment de remplacement.» Mme Webster conseille aux bénévoles : «Vous ne pouvez gagner à tous les coups — contentez-vous de faire de votre mieux.»

Les exposés sont suivis d'une période de discussion. Une participante qui voudrait établir un registre des locaux accessibles en fauteuil roulant dans l'intérieur demande à Suzanne Black pourquoi le registre ne se trouve qu'à Burnaby. Elle veut également savoir où s'adresser pour obtenir des fonds. Mme Black explique que bien que l'information soit centralisée à Burnaby, les clients peuvent communiquer avec les bureaux régionaux de Penticton, Victoria, Prince George et Prince Rupert. Ces bureaux disposent des listes et des formules de demande pour la région.

Leslie Timmins indique qu'il pourrait être difficile d'obtenir des fonds si le registre proposé semble faire double emploi avec un registre existant. Elle suggère de s'adresser à la B.C. Coalition of the Disabled et à d'autres groupes pour préciser la sorte de registre nécessaire. Lorsqu'ils demandent des fonds, les particuliers ou les groupes doivent faire la preuve que le service est unique et correspond à un besoin que ne satisfait aucun autre service.

Un participant estime que le terme «registre» est impropre. Les clients obtiennent des renseignements, mais doivent néanmoins visiter eux-mêmes les divers immeubles et présenter des demandes. «Pourquoi ne pourraient-ils tout simplement s'inscrire au registre et attendre qu'il y ait une place?»

Val MacDonald souligne que le Seniors' Housing Information Program est bien un programme d'information et non un registre. Les bénévoles aident les aînés à préparer leur demande mais sont souvent frustrés parce que les clients ne leur indiquent pas s'ils ont effectivement trouvé un logement. Elle aimerait mettre en place un service «d'aides au logement,» assuré par des bénévoles qui accompagneraient l'aîné sur les lieux, l'aideraient à remplir la demande, à visiter le logement et à décider s'il convient. Le bénévole pourrait même aider l'aîné à déménager.

Pour la sélection des clients, Mme MacDonald recommande aux registres et aux services d'information d'utiliser un système de points fondé sur la gravité du besoin. Selon elle, un système reposant tout simplement sur le principe «premier arrivé, premier servi» peut empêcher de répondre le plus tôt possible aux besoins de ceux qui ont le plus besoin d'aide.

À titre de principal propriétaire-bailleur de la province, la BCHMC possède un registre central de toutes ses propriétés, qui comprennent des logements destinés aux familles, aux aînés et aux personnes handicapées, selon Suzanne Black. Ce registre central est distinct du registre pour fauteuils roulants dont elle s'occupe. Elle constate que ceux qui ont besoin de logement ne s'adressent pas tous à la BCHMC. Certains préfèrent s'adresser à un organisme dont ils sont membres, comme la Légion royale canadienne, ou à un registre local, comme celui de Vancouver. Elle explique que cette tendance rend difficile d'établir exactement combien de personnes attendent des logements libres et qui elles sont.

Elle a tenté d'éviter ce problème par la centralisation du registre pour les fauteuils roulants. Ceci lui permet de renouveler les inscriptions en masse. On écrit aux candidats pour s'assurer qu'ils sont toujours intéressés, et ils doivent remplir une nouvelle formule pour demeurer sur la liste. Ainsi, explique-t-elle, les dossiers sont tenus à jour et les places libres sont comblées plus rapidement.

Leslie Timmins signale que beaucoup de sociétés privées d'habitation ont tendance à protéger leur territoire et ne donnent pas leurs formules de demande. Elles estiment que cela leur donne un meilleur contrôle de leurs listes d'attente. Elle déclare qu'elle conseille à ses clients de tenir leurs inscriptions à jour en téléphonant régulièrement aux organismes de logement pour dire qu'ils ont toujours besoin d'une place.

Val MacDonald souligne qu'il est important que les aînés participent à l'administration des registres des logements et des programmes d'information ainsi qu'aux demandes de fonds. Ceci permet de garder les programmes en contact avec l'évolution des besoins des aînés. En outre, les aînés ont la possibilité de s'adresser aux groupes communautaires et aux politiciens locaux.

La présidente de l'atelier, Coro Strandberg, consacre les dernières minutes à demander aux participants de formuler leurs recommandations à la suite des exposés et de la discussion. On propose :

- Qu'une formule normalisée de demande soit mise au point pour toutes les associations de logement locatif sans but lucratif; cette formule doit préserver les droits de la personne, être brève et facile à remplir et imprimée en gros caractères.
- Que le gouvernement finance dans toute la province des registres locaux des logements comportant un personnel suffisant, des connaissances sur les besoins particuliers, des services de conseils par les pairs, un service de renseignements et de référence.
- Qu'un nombre plus grand de logements à loyer modique soient mis à la disposition des aînés à faible revenu.
- Qu'un plus grand nombre de logements abordables soient offerts aux aînés à revenu modéré.
- On encourage les aînés à faire du lobbying.

Atelier 3I

Foyers collectifs

Panelistes :	Ron Watson Directeur exécutif Surrey-White Rock Home Support Association Surrey (C.-B.)
	Bill Tremayne Administrateur et président St. Peter's Abbeyfield Society Saanich (C.-B.)
	Anne Duggan, propriétaire et exploitante Halliday House Residential Care Home Parksville (C.-B.)
Président :	Ernie Cassels Direction du Pacifique Légion royale canadienne Victoria (C.-B.)
Animatrice :	Joan LeClair Programme Nouveaux Horizons Santé et Bien-être social Canada Vancouver (C.-B.)

Les foyers collectifs intéressent beaucoup d'aînés. Toutefois, dans le cadre de cette option, il reste encore beaucoup de choix à faire. L'atelier présente un exemple de trois types différents de foyers, deux exploités par des sociétés sans but lucratif et le troisième entièrement privé.

Ron Watson, directeur exécutif de la Surrey-White Rock Home Support Association, ouvre la séance en présentant un petit établissement de soins pour les aînés qu'exploite son association. Ressemblant à une grande maison unifamiliale, cet établissement a été terminé en 1984 et devait servir de foyer pour des paraplégiques. Toutefois, étant donné que la clientèle visée préférait habiter Vancouver plutôt que White Rock, l'Association a décidé d'offrir ces locaux aux aînés. Les aînés y habitent depuis déjà cinq ans (tous les résidents d'origine y sont encore) et, selon M. Watson, «Ils adorent ça.»

La maison compte cinq chambres à coucher — une pour un préposé aux soins et les autres pour des aînés — ainsi que deux grandes salles de bain, une salle de séjour, une salle familiale, une cuisine et une salle à dîner. Puisque la maison a été construite à l'origine pour des paraplégiques, toutes les armoires sont abaissées, ce qui est «idéal pour les aînés.» Il y a également des lanterneaux, un foyer et plusieurs fenêtres patio.

M. Watson signale que le coût de l'établissement comprend 41 000 $ pour les terrains, 130 000 $ pour le bâtiment et 19 000 $ pour l'ameublement. Le prêt hypothécaire est subventionné par la SCHL de sorte que le taux d'intérêt n'est que de 2 p. 100. Les soins offerts sont couverts par le ministère de la Santé et comprennent le salaire d'un préposé en résidence et d'autres coûts qui ne sont pas liés à l'hébergement.

En 1985, ce coût s'établissait à 20,11 $ par résident, par jour; aujourd'hui il est de 42,93 $.

Le foyer offre aux aînés un hébergement sûr et confortable, à prix raisonnable. Chaque client verse 180 $ par mois pour le loyer (le montant fixé par la SCHL comme loyer du marché), 150 $ pour la nourriture et 50 $ pour les services d'utilité publique. Ce coût mensuel global de 380 $, pour citer M. Watson, «n'est pas une mauvaise affaire.» Il signale toutefois que cette somme pourrait être augmentée pour couvrir une partie des coûts actuellement subventionnés par le ministère de la Santé.

En résumé, M. Watson déclare que la satisfaction des aînés s'explique par l'atmosphère familiale de l'établissement, le niveau des soins offerts et la liberté de circulation dont jouissent les résidents.

Bill Tremayne, administrateur de la St. Peter's Abbeyfield Society, peut également faire état d'un niveau élevé de satisfaction par les aînés de son établissement. Il s'agit d'une société coopérative «dont les buts sont de permettre aux personnes âgées de vivre la vie à laquelle elles sont habituées dans une maison qui ressemble plus à un chez-soi qu'à un établissement; de leur donner confort, sécurité et amitié dans un quartier qui leur est familier et de leur offrir l'intimité et l'indépendance.»

Le principe Abbeyfield vient d'Angleterre, où l'on utilise de vieilles maisons pour loger cinq ou six aînés. Chaque maison relève d'une société distincte, affiliée à un organisme parapluie. Plusieurs pays, dont le Canada, comptent maintenant des maisons de type Abbeyfield. L'organisme central pour le Canada est situé à Toronto et il y a trois maisons en Colombie-Britannique, soit à Sidney, Kelowna et Saanich.

Chaque maison Abbeyfield dessert la localité où elle est située, les critères d'admission étant fixés par la société locale. Pour être accepté à la maison Abbeyfield de St. Peter's, le candidat doit habiter la localité, avoir 60 ans ou plus, pouvoir se déplacer, posséder une personnalité qui s'accommode d'une vie communautaire et avoir besoin de compagnie.

M. Tremayne signale que le dernier critère est particulièrement important, car un des buts du foyer est d'aider les résidents à constituer une nouvelle famille.

Située à distance de marche des magasins, des autobus et d'un parc, la maison Abbeyfield de St. Peter's offre des locaux distincts à 12 personnes, sur un seul étage. Chaque logement comporte une grande chambre pour les meubles et les biens personnels, avec une salle de toilette distincte comportant un lavabo, une coiffeuse et une toilette. Le filage du téléphone et de la câblodistribution est déjà en place. Des portes vitrées coulissantes dans chaque logement donnent sur un patio et un petit jardin.

Les aires communes de la maison comprennent une salle de séjour, une salle à manger, un solarium, deux grandes salles de bain avec des baignoires et des douches, une cuisine et une salle de lessive comportant laveuses et sécheuses. Les dispositifs de sécurité comprennent un système de gicleurs, des sonneries et des lumières stroboscopiques pour les malentendants en cas d'incendie ainsi qu'une sonnette dans chaque chambre qui sonne chez la gouvernante. Celle-ci dispose d'un appartement de deux chambres à coucher à l'étage supérieur. Une chambre supplémentaire avec salle de bain complète permet de loger les personnes qui viennent aider en fin de semaine et les visiteurs. Selon M. Tremayne, «la gouvernante aimante est le ciment qui assure la cohésion de l'ensemble.»

Les résidents de St. Peter's reçoivent deux repas cuisinés par jour et des aliments leur permettant de faire eux-mêmes leur petit déjeuner, leurs collations et le thé de l'après-midi. Ils doivent s'occuper de leur propre chambre et peuvent aider à la cuisine s'ils le désirent. M. Tremayne reconnaît que les nouveaux résidents estiment toujours que quelque chose ne va pas, «mais les résidents établis les aident à s'adapter.» Il est fier de la satisfaction exprimée par les résidents; seulement deux personnes ont décidé que le principe Abbeyfield ne leur convenait pas depuis l'ouverture de la résidence.

L'exploitation du foyer est régie par une société sans but lucratif, qui s'en remet à un «comité de foyer» pour la gestion des activités quotidiennes. Le tout relève d'une association plus considérable appelée «Friends of Abbeyfield» qui permet à la

société d'organiser des activités comme des concerts et des cours d'artisanat. M. Tremayne souligne qu'il est important de disposer d'une forte base de bénévoles à divers paliers de participation.

Étant un organisme sans but lucratif, la St. Peter's Abbeyfield Society peut donner aux résidents un logement de qualité qui coûterait de 1 500 $ à 1 800 $ par mois dans le secteur privé. Les coûts d'immobilisations et d'exploitation de St. Peter's seraient de 1 020 $ par résident en l'absence de subventions. La différence provient du fait qu'il n'y a ni bénéfices ni coûts d'administration. C'est pourquoi c'est une option pratique pour les aînés dont le revenu est trop élevé pour une subvention, mais trop faible pour leur permettre un logement privé. Le coût d'hébergement de tous les résidents actuels est subventionné par la BCHMC.

M. Tremayne souligne que le coût en capital élevé de la construction de cet établissement d'assez petite taille est compensé par de faibles coûts d'exploitation. Il ajoute : «On ne saurait chiffrer ce que valent pour les résidents l'attention personnelle et le sentiment d'appartenance.»

Anne Duggan exploite un foyer pour aînés qui lui appartient, plus petit que les deux précédents. Il est situé au centre-ville de Parksville. Elle fournit la chambre et la pension à quatre aînés dans ce que sa mère aurait appelé «une pension de luxe.» Il ne s'agit pas d'un établissement de soins licencié et il est strictement privé.

Mme Duggan a commencé par comprendre la nécessité de soins à court terme à des fins de répit et pour les personnes sortant de l'hôpital. Elle a acheté une maison et a fait elle-même la plupart des rénovations. Depuis l'ouverture du foyer il y a plus de deux ans, les chambres n'ont jamais été vides et il y a actuellement une liste d'attente de 35 aînés. Au cours de cette période, elle a pu constater que beaucoup d'aînés préfèrent utiliser ses services à plus long terme; c'est pourquoi les soins à court terme ne sont plus sa principale orientation.

Les résidents versent 1 500 $ par mois pour une chambre privée avec salle de bain, l'entretien ménager et les repas. Il y a toujours quelqu'un à la maison pour s'occuper d'eux, car Mme Duggan estime que «si nous pouvons réduire le stress et l'inquiétude, les gens peuvent fonctionner comme ils voudraient le faire, de la façon la plus autonome possible.» Les soins médicaux ne font pas partie des services offerts, mais étant infirmière, Mme Duggan peut observer les résidents et savoir s'ils ont besoin d'aide.

L'alimentation constitue une part importante du service. Elle cuisine des aliments «qu'ils reconnaissent — qui remontent à la période la plus active de leur vie, les années 40 et 50.» Cette politique lui a permis de «restaurer la pleine autonomie de dix personnes, tout simplement parce qu'elles recevaient trois bons repas par jour et du thé à volonté.» Elle n'offre aucun programme d'activité, car elle estime qu'à leur âge les résidents savent comment occuper leur temps.

Étant donné le succès de l'établissement de Parksville, Mme Duggan prévoit construire un foyer de 16 lits à Qualicum Beach. Il ressemblera au premier, mais les chambres seront groupées par quatre. Il détiendra toutefois un permis du ministère de la Santé et comprendra une unité spéciale pour ceux qui souffrent de la maladie d'Alzheimer.

Mme Duggan conclut d'après son expérience que des établissements de ce genre constituent une bonne solution de rechange au système actuel de soins. Il est surtout adapté à une petite localité et peut constituer un bon commerce à domicile.

Une bonne partie de la discussion qui suit les exposés porte sur les détails du nouveau projet de Mme Duggan à Qualicum Beach. Elle déclare qu'idéalement elle aurait préféré deux ou trois foyers de six à huit lits, mais que cela ne serait pas possible en raison du manque de terrain, de personnel, des facteurs économiques et des règlements de zonage.

On demande aux trois panelistes s'ils recommenceraient de la même façon. M. Watson agrandirait les appartements du préposé. M. Tremayne aurait fait plus de publicité locale pour trouver un plus grand nombre de bénévoles afin d'aider à l'élaboration du projet. Il signale que les cinq personnes qui ont lancé ce projet devaient porter un lourd fardeau. Quant à Mme Duggan, elle se contenterait d'ajouter un peu plus d'espace pour elle-même; elle dort sur le

canapé de la salle à manger.

Un participant pose une question sur la cohabitation entre un aîné et une personne plus jeune. Une autre participante signale qu'il y a eu un programme de ce genre à Vancouver, mais qu'il a dû fermer ses portes par manque de fonds. Elle indique que le programme de cohabitation de l'Ontario est financé par le gouvernement provincial. Il est appliqué par des agences communautaires qui apparient les cohabitants éventuels.

L'animatrice, Joan LeClair, termine la séance en demandant aux participants quelles seraient leurs recommandations aux décideurs à la suite de ce qu'ils ont entendu. On conclut qu'il faut davantage de petits foyers intimes, à prix raisonnable.

Atelier 3J

Formes novatrices d'habitation

Panelistes : Brian Gray, recherchiste principal
Innovation dans l'habitation, division de la recherche
Bureau national de la SCHL
Ottawa (Ontario)

Leota Anderson
Experte-conseil en logement des aînés
Parksville (C.-B.)

Brian Hart
Brian G. Hart Associates
Vancouver (C.-B.)

Présidente : Shirley Schmid, directrice
Columbia Housing Advisory Association
Vancouver (C.-B.)

Note : Il n'y a pas d'animateur pour cette séance.

À mesure que croîtra et évoluera la population des aînés, il ne suffira plus de construire un plus grand nombre de logements comme ceux que nous connaissons actuellement. Les besoins des aînés évoluent. Ils veulent avoir des options. L'atelier traite de formes novatrices du logement du troisième âge. Les panelistes décrivent la gamme accrue d'options de logement qui seront offertes aux aînés tant dans des immeubles neufs que dans des maisons rénovées.

Brian Gray, recherchiste principal en innovation dans l'habitation à la SCHL, ouvre la discussion en présentant un exposé sur les logements polyvalents. Au départ, les logements polyvalents ou densifiables ne s'adressaient pas aux aînés, mais bien aux acheteurs d'une première maison que la hausse des prix et des taux d'intérêt évincait du marché des maisons neuves. De nos jours, les logements polyvalents offrent une solution à l'évolution constante des besoins des propriétaires. Ils peuvent permettre aux acheteurs d'une première maison d'entrer dans le marché des maisons neuves; ils peuvent s'adapter lorsque vient le temps d'élever une famille, puis être adaptés encore lorsque les enfants quittent le foyer et à la retraite.

Selon M. Gray, les logements polyvalents sont «des logements conçus de telle sorte que chacun puisse être soit une maison unifamiliale, soit une maison unifamiliale avec un appartement accessoire.» Au départ, c'est une maison avec un appartement, pour produire un revenu. À mesure que la famille s'accroît et que les salaires augmentent, elle peut être convertie en maison unifamiliale. Plus tard, une fois que les enfants ont quitté la maison, on peut de nouveau la transformer en maison comportant un appartement, soit pour produire un revenu, soit pour loger des parents âgés.

M. Gray explique que la SCHL a procédé à une étude des logements polyvalents pour en examiner le potentiel de même que les conséquences financières et les répercussions sur le plan de la réglementation. Les résultats sont présentés dans une publication de la SCHL intitulée *Nouveaux logements densifiables*. Par suite de cette étude,

l'Association canadienne des constructeurs d'habitation (ACCH) s'est déclarée intéressée à travailler avec la SCHL pour expliquer l'utilisation de ce type de logement. L'Association comprenait également que l'évolution de la population canadienne, c'est-à-dire l'augmentation du nombre des aînés, la diminution de la taille des familles et l'augmentation du nombre des familles monoparentales, signifiait que les petits logements connaîtraient à l'avenir une popularité accrue. Ses membres devraient donc faire preuve de plus de souplesse.

À sa réunion annuelle tenue en 1989 à Hamilton (Ontario), l'ACCH a exposé une maison polyvalente qu'elle avait commanditée conjointement avec la SCHL et la Fédération canadienne des municipalités. La maison s'est avérée si populaire qu'elle est restée ouverte pendant les deux semaines qui ont suivi la réunion à l'occasion du Salon de l'habitation d'Hamilton. M. Gray déclare que même après cela, «de nombreuses municipalités du sud de l'Ontario ont demandé que la maison reste ouverte pour que leurs fonctionnaires puissent la voir.»

Cette maison de démonstration, connue sous le nom de Charlie, comportait l'appartement accessoire, comme ce serait le cas si elle était vendue aux acheteurs d'une première maison. M. Gray explique qu'elle serait un peu plus coûteuse qu'une maison ordinaire de la même taille. Toutefois, le revenu de l'appartement, soustrait des coûts de remboursement, rendrait la maison abordable pour un acheteur dont le revenu se situe entre 30 000 $ et 35 000 $. «À l'époque, toute autre maison neuve aurait exigé un revenu de 45 000 $ à 50 000 $.»

À partir de diapositives de la maison et des plans, M. Gray présente les caractéristiques qui permettent d'intégrer les deux logements en une seule maison, de sorte que les résidents ne puissent se nuire. Ces caractéristiques comprennent un accès distinct depuis la rue; un accès direct au sol pour les deux logements; un plan souple dans chaque logement — c'est-à-dire que les cloisons, les portes, les fenêtres et la plomberie sont placées de façon appropriée; des systèmes de chauffage et d'aération qui peuvent fonctionner indépendamment pour les deux logements et des modifications peu coûteuses et relativement faciles à faire pour rendre la conversion possible. Il déclare qu'aucune de ces caractéristiques ne présente de difficulté particulière.

La maison Charlie comportait deux grands appartements d'une chambre à coucher, un par étage. L'appartement du haut pouvait être converti en trois chambres à coucher plus un bureau. M. Gray estime que la conversion peut se faire pour environ 10 000 $ (en utilisant les services d'un entrepreneur), puisqu'aucun mur important ne devrait être déplacé.

Selon M. Gray, il est également possible de construire d'autres types de logements polyvalents. Il montre des diapositives d'une maison en rangée et d'un immeuble d'habitation où un logement de trois chambres à coucher a été converti en deux logements d'une chambre. Il déclare que la conversion des appartements pourrait être «la plus facile à réaliser dans le cadre des règlements actuels du bâtiment.»

L'aménagement de logements polyvalents exige la modification des règlements municipaux de construction. Au moyen de son programme Abordabilité et choix toujours (ACT), la SCHL travaille de concert avec les municipalités, l'industrie du logement et des groupes de citoyens «à examiner des façons dont on peut modifier les règlements afin de permettre la construction de nouveaux types de logement et d'accroître l'abordabilité de ce type de logement.» Sans réforme de ce genre, on ne peut généraliser les logements polyvalents. Les municipalités devraient accorder le droit de convertir une maison unifamiliale en maison comportant un appartement accessoire, et vice versa, sans obliger le constructeur ou le propriétaire à demander chaque fois une approbation.

M. Gray espère que plusieurs municipalités apporteront dans un proche avenir les modifications nécessaires à leur réglementation et que le succès du projet dans ces régions aidera à convaincre d'autres municipalités à faire de même. Il déclare que «Hamilton est très intéressée et s'est dite disposée à étudier l'adoption de tels changements.» C'est pourquoi certains promoteurs de la région prévoient des logements de ce type pour des ensembles qui pourraient être construits dans deux ou trois ans.

M. Gray termine son exposé par un conseil provenant d'une étude réalisée récemment par 12 pays de l'Organisation pour la coopération et le développement économique (OCDE). Cette étude énonce qu'il nous faut réglementer nos quartiers avec plus de souplesse. «Si nous n'acceptons pas une certaine souplesse pour l'aménagement des énormes superficies consacrées aux grandes maisons unifamiliales, dit M. Gray, nous pourrions nous retrouver avec des quartiers qui ne correspondent pas aux besoins d'une population en évolution.»

Leota Anderson, bénévole qui oeuvre dans le domaine du logement des aînés, cite son expérience personnelle en exemple de ce qu'on peut faire pour mettre au point une forme novatrice de logement. Son histoire ressemble à celle de beaucoup d'autres : «Nous habitions une grande maison et nous avons déménagé dans une maison plus petite au départ des enfants.» Mais son mari et elle ont décidé que ce n'était pas là la réponse à leurs besoins et ils se sont associés à trois autres couples pour construire, avec l'aide d'un concepteur, quatre appartements en copropriété.

Ils ont été très heureux de ce mode de logement pendant sept ans, mais maintenant leur vie se transforme; son mari célèbrera son 86e anniversaire en juillet et elle aura bientôt 70 ans. La santé de son mari est bonne, mais sa vue à elle se détériore, de sorte qu'ils ont commencé à se demander quel sera leur prochain besoin.

Mme Anderson explique qu'elle a parlé de ce problème à beaucoup d'aînés et qu'elle en a trouvé d'autres qui avaient des besoins semblables. Ils se préoccupaient tous d'abordabilité, d'accessibilité et de souplesse. Elle en est venue à la conclusion qu'ils avaient besoin de logements «semi-protégés.» Elle en présente le principe en décrivant leurs plans de construction.

Deux immeubles de huit logements seront construits sur un terrain de 0,4 hectare (un acre). Puisqu'il n'y a pas assez de place pour séparer les immeubles, il a fallu demander l'approbation de la ville pour séparer les deux immeubles par un mur plein au lieu d'un espace. Chaque immeuble comportera une aire commune et une cuisine commune. Chaque immeuble de huit logements sera vendu à sept personnes ou couples. Le huitième logement sera occupé par une auxiliaire familiale en résidence. Chaque jour celle-ci visitera tous les logements pour voir si les occupants ont besoin d'aide. Elle s'occupera également de la lingerie et fera chaque semaine un bon ménage dans chaque logement.

Mme Anderson avoue que lorsqu'elle a lancé ce projet, elle ne savait pas vraiment comment procéder : «C'est pourquoi j'ai constitué un comité.» Son comité comprenait une ancienne conseillère municipale, un notaire public, un travailleur social à la retraite, un ingénieur structural à la retraite et un jeune diplômé du programme de gérontologie du collègue Malaspina de Nanaimo. Quant à Mme Anderson, elle est psychologue.

Ensuite, elle a consulté des promoteurs. Munie d'une lettre de présentation du maire de Parksville, Mme Anderson a invité huit promoteurs à parler au comité. Certains d'entre eux étaient intéressés, mais le comité «n'avait pas précisé l'élément coût» parce qu'il n'avait que des esquisses du projet. Le comité a invité les promoteurs à lui téléphoner, mais n'a entendu parler de personne avant ce printemps, c'est-à-dire plus de deux ans plus tard.

Maintenant, deux promoteurs leur offrent des propriétés de 0,4 hectare (un acre). Une fois qu'ils auront choisi la propriété et le modèle définitif, ils pourront procéder.

Le prochain orateur, **Brian Hart**, de Brian G. Hart Associates, parle ensuite des modifications que les aînés peuvent faire pour leur permettre de rester plus longtemps dans leur maison. M. Hart constate que les Canadiens peuvent s'attendre d'utiliser leur maison pendant encore 30 ans après leur retraite. Cela signifie que le remboursement des rénovations ne devrait pas prendre plus de 20 ou 30 ans. Il promet de répondre à la question suivante : «Comment pouvez-vous adapter votre maison pour qu'elle demeure fonctionnelle pour vous?»

M. Hart présente d'abord un ensemble de rénovations permettant aux aînés de réduire leurs dépenses. Ces rénovations visent l'économie d'énergie «car une bonne partie de notre parc de logements a été construite à une époque où l'efficacité énergétique n'était pas importante.» La

modification la plus facile et la plus rentable consiste à accroître l'isolation des plafonds. Il recommande un minimum de 30 cm (12 pouces), qui permet de recouvrer les coûts en trois à cinq ans. Il suggère également d'assurer l'étanchéité du grenier, par exemple autour des tuyaux, avant de poser l'isolant.

On peut également isoler les planchers, d'ordinaire assez facilement. M. Hart suggère de ne pas chauffer le sous-sol, s'il n'est pas utilisé, et d'isoler le plancher. Évidemment, il faut également isoler les planchers au-dessus des espaces sanitaires. «Une autre rénovation facile consiste à assurer l'étanchéité des fenêtres.» La pose de vitres doubles est beaucoup plus longue à rentabiliser, mais elle réduit les courants d'air en plus d'économiser l'énergie.

Un meilleur système de chauffage permettra d'économiser de l'énergie, mais ne sera économique que s'il doit être remplacé. C'est «le moment de remplacer la Chevrolet par une Cadillac, car la Cadillac se paiera toute seule,» selon M. Hart. Il constate qu'il utilise plus souvent des systèmes de chauffage radiant dans les maisons neuves. C'est là une forme de chauffage plus efficace que l'air pulsé, car il réchauffe la personne directement, et non pas l'air ambiant.

M. Hart propose ensuite un ensemble de rénovations «liées au mode de vie.» Il s'agit notamment de transformer la chambre à coucher principale en appartements des maîtres en y englobant une chambre adjacente et en ajoutant une grande salle de bain et un petit coin séjour. Les autres chambres peuvent constituer des appartements distincts pour les enfants et les petits-enfants en visite. Cette disposition crée une plus grande intimité. Dans les aires communes, il suggère d'abattre les cloisons pour faire de la cuisine, du coin déjeuner et de la salle familiale une grande aire ouverte. Il constate qu'actuellement, la salle de séjour n'est utilisée que pour les réceptions et n'est donc souvent pas très grande.

Le dernier ensemble de rénovations, selon M. Hart, obéit à «des impératifs économiques.» Il s'agit notamment d'aménager des appartements ou de faire des ajouts susceptibles de produire un revenu. Il recommande de tenir compte des règlements sur les incendies et de l'insonorisation.

M. Hart termine en revenant à ce que disait M. Gray de la nécessité d'une réforme de la réglementation. M. Hart estime que cette réforme est la partie facile de l'acceptation des pavillons-jardins et des logements multiples. C'est le syndrome «pas dans ma cour» (PDMC) qui cause le plus de problèmes pour les formes novatrices de logement.

Le premier intervenant de la période de discussion demande s'il y a des pavillons-jardins dans le Lower Mainland et sinon, pourquoi. M. Hart répond qu'on pourrait en installer légalement n'importe où à Vancouver où le zonage permet deux maisons sur le même terrain, mais que le coût des terrains dans la ville les rend trop coûteux. Il signale que ces pavillons sont très répandus en Australie et que l'Ontario étudie sérieusement cette possibilité.

M. Gray signale que l'Ontario a construit des logements de démonstration il y a quelques années, et qu'ils sont toujours en place. Il déclare que le gouvernement ontarien annoncera vraisemblablement sa politique sur les pavillons-jardins à la conférence sur le logement des aînés qui aura lieu à Toronto.

Il ajoute que les pavillons-jardins sont des logements indépendants que l'industrie de l'habitation usinée peut fabriquer au coût de 25 000 $ à 35 000 $. Il y a d'autres frais pour le transport, l'implantation sur les lieux et le raccordement aux services d'utilité publique. Ces pavillons sont d'ordinaire installés dans la cour d'une maison existante appartenant à un proche parent. Il indique cependant qu'en Nouvelle-Écosse on utilise plutôt des ajouts aux maisons existantes, qui peuvent être livrés pour une somme de 12 000 $ à 13 000 $.

Il ajoute que les provinces de Terre-Neuve et de Québec travaillent toutes deux avec la SCHL à trouver des façons d'incorporer les pavillons-jardins dans les ensembles de logement social, à titre expérimental. Il croit qu'on optera vraisemblablement pour un bail foncier qui garantirait à la municipalité que le logement serait utilisé uniquement pour l'occupant prévu. Le pavillon serait ensuite enlevé lorsque l'occupant n'en aurait plus besoin. Il espère que des dispositions de ce genre permettront de généraliser l'acceptation des pavillons-jardins.

Un autre participant parle du problème de l'acceptation des pavillons-jardins et des autres types de logement du troisième âge dans les quartiers établis. M. Hart estime qu'un des obstacles à l'acceptation des pavillons-jardins est leur apparence. Il croit qu'il est important que les nouveaux logements respectent le style du quartier et que des logements permanents construits sur place y réussissent mieux que des logements préfabriqués.

M. Hart estime également qu'une résidence permanente a une valeur qui permettrait aux aînés de se constituer un avoir pendant qu'ils l'habitent. Il reconnaît que ce ne serait pas «aussi bon marché qu'une roulotte,» mais il déclare que «l'apparence et l'efficacité seraient meilleures.»

M. Gray rappelle aux participants qu'ils sont des électeurs et qu'ils ont donc le pouvoir de convaincre les politiciens de ce qui doit être fait. Il déclare qu'aux États-Unis on travaille à éliminer les obstacles à l'abordabilité des logements — y compris le syndrome PDMC — par la création d'un programme de coentreprise en vue de l'abordabilité du logement.

Comme complément de cette initiative, l'organisme fédéral d'habitation des États-Unis a lancé le programme d'action des citoyens pour l'abordabilité du logement, qui aide les citoyens à présenter leur cause aux politiciens municipaux. Les citoyens ont pu dire aux politiciens que leurs enfants n'avaient pas les moyens d'acheter une maison et que leurs vieux parents ne pouvaient trouver la sorte de logement dont ils avaient besoin. Ils ont exigé que les politiciens locaux offrent de nouveaux types de logements abordables, et ils ont réussi. «Pour une fois, les citoyens et les constructeurs ont travaillé de concert» dit M. Gray.

Il parle de nouveau du programme ACT, qui a pour but d'amener les municipalités, l'industrie du logement et les mouvements de citoyens à travailler de concert en vue de créer des logements plus abordables en trouvant des façons d'abattre les obstacles réglementaires aux nouvelles formes d'habitation.

On demande aussi à M. Gray de répondre à une question sur la conversion des studios en logements convenant mieux aux aînés. Il considère que pour beaucoup, ces appartements sont «la principale bête noire» du logement social pour les aînés. On a notamment proposé de les combiner pour faire des appartements d'une chambre ou de les utiliser pour le logement en milieu de soutien. Il signale que la Nouvelle-Écosse a proposé à la SCHL d'étudier comment adapter les logements sociaux existants pour les aînés afin de répondre aux besoins des locataires vieillissants et en perte d'autonomie, mais qui désirent néanmoins rester sur place.

Un autre participant se demande s'il serait possible de construire des logements sociaux plus facilement accessibles pour les aînés et les handicapés et si ces immeubles seraient beaucoup plus coûteux. Selon M. Gray «le principe de la conception universelle des nouveaux logements commence à acquérir beaucoup d'importance.» Il ajoute que beaucoup estiment que si les logements sont bien conçus en fonction de l'accessibilité, ils sont plus habitables pour tous. Bon nombre d'éléments ne sont pas très coûteux si on les prévoit au départ. D'autres caractéristiques plus coûteuses peuvent être ajoutées plus tard si la structure le permet.

M. Gray termine en se demandant si la meilleure façon de procéder est de tenter d'utiliser la réglementation pour imposer la construction de tels logements, ou s'il vaut mieux influencer autrement les concepteurs et l'industrie de la construction.

M. Hart ajoute qu'un promoteur avec qui il travaille rend déjà tous ses logements accessibles en ajoutant 15 cm (6 pouces) à la cuisine normalisée et un maximum de 45 cm (18 pouces) à la salle de bain normalisée. Ces changements n'ajoutent guère aux coûts de construction.

Plénière de clôture

Coprésidents :	Ian Leman, directeur général B.C. Housing Management Commission Burnaby (C.-B.)
	Peter Anderson, directeur général Région du Yukon et de la C.-B. de la SCHL Vancouver (C.-B.)
Animateurs :	Dan Pratt Département de l'éducation des adultes Université de Colombie-Britannique Vancouver (C.-B.)
	Joan LeClair Programme Nouveaux Horizons Santé et Bien-être social Canada Vancouver (C.-B.)
	Gloria Levi Royal Arch Masonic Homes Vancouver (C.-B.)
	Gavin Perryman Centraide Vancouver (C.-B.)
	Bea Holland Groupe de travail provincial sur le troisième âge Victoria (C.-B.)

Pour terminer la conférence, on demande aux animateurs de donner un aperçu des délibérations des ateliers. **Dan Pratt**, de UBC, annonce que lui et les autres animateurs procéderont à une discussion informelle des thèmes dont ils ont pris note au cours de la conférence.

Joan LeClair, de Santé et Bien-être social Canada, était l'animatrice des ateliers du thème 3, «L'information pour tous.» Elle a dégagé plusieurs problèmes communs des ateliers auxquels elle a assisté. Un problème important était celui du choix. Elle signale qu'on a souvent répété la phrase suivante : «L'indépendance, c'est pouvoir faire ses propres choix.» En conséquence, les aînés souhaitent pouvoir choisir parmi une variété d'options. Elle indique aussi qu'on a souvent parlé d'abordabilité, de sécurité d'occupation et de sécurité.

Pour **Gloria Levi**, de Royal Arch Masonic Homes, la planification du mode de vie émerge comme question importante des ateliers du thème 1, «Des choix pour l'avenir.» Elle a constaté que beaucoup avaient du mal à comprendre l'idée de la planification du mode de vie. Ceux qui avaient entrepris de planifier leur retraite, ont toutefois jugé cette démarche utile. Selon elle, la planification du mode de vie, c'est déterminer «comment surmonter certains des obstacles émotifs et comment... planifier en fonction de l'imprévu, et pas seulement des catastrophes.»

Un des animateurs du thème 2, «La collectivité et ses choix,» était **Gavin**

Perryman, de Centraide. Il signale qu'il a entendu «beaucoup d'histoires positives» tout au long des ateliers à propos de gens qui, individuellement ou collectivement (par le moyen d'associations ou de coalitions) avaient mis au point de nouveaux services de soutien, de nouvelles formes de logement et de nouvelles options au plan local. Ceux qui ont assuré le succès de ces entreprises étaient des leaders ou des catalyseurs — des personnes capables «de saisir les occasions et de persévérer dans la poursuite de leurs rêves.» Il ajoute que cette persévérance se traduisait souvent par cinq ou dix années de travail, pas seulement quelques mois.

Bea Holland, du groupe de travail provincial sur le troisième âge, était également une des animatrices des ateliers du thème 2. Elle déclare que de nombreux participants ont exprimé leur approbation de la forte présence d'aînés à la conférence. Elle parle notamment de l'importance des partenariats pour la réalisation des objectifs, de la nécessité d'un ombudsman pour les aînés, des problèmes des aînés difficiles à loger et des problèmes des femmes âgées seules.

Le rapport de Dan Pratt sur les ateliers du thème 1 comprend une liste des «erreurs qu'il ne faut pas répéter.» Il s'agit notamment de la «ghettoisation» des aînés, de suivre ses enfants adultes en quittant ses propres réseaux de soutien; d'offrir des choses aux aînés au lieu de les consulter et de considérer le logement à part des autres problèmes. Elle a entendu les participants souligner que le logement n'est pas un problème à part, mais qu'il «doit faire l'objet d'une démarche intégrée.»

Gloria Levi ajoute l'habilitation à la liste des problèmes dégagés par le thème 1. Elle indique que les participants ont parlé des façons de s'habiliter eux-mêmes par la persistance, la constitution de coalitions et la solution de problèmes.

Joan LeClair signale que le gouvernement doit également s'occuper de répondre aux besoins des aînés, d'autant plus que nous encourageons le vieillissement sur place. Gavin Perryman est d'accord, disant qu'il a entendu «des défis de taille pour le gouvernement.» Beaucoup de participants estiment que les gouvernements n'assument pas assez de responsabilités, sont trop inflexibles et ne prennent pas suffisamment de risques. Ils veulent que le gouvernement travaille davantage en association avec d'autres organismes qui connaissent les besoins et les façons d'y répondre.

Tout en reconnaissant le rôle que doivent jouer les gouvernements, Bea Holland rappelle aux participants que chacun doit aussi être prêt à prendre des risques pour réaliser ses objectifs. Elle constate que «un partenariat suppose que nous collaborons tous pour travailler de concert.» Elle ajoute que si nous demandons à d'autres, y compris au gouvernement, de prendre des risques, nous devons être prêts à prendre des risques nous-mêmes — individuellement ou collectivement. Comme exemple de risque individuel, elle parle d'emménager dans un autre quartier pour trouver le logement qu'on désire.

Dan Pratt déclare qu'il a entendu répéter à de nombreux ateliers : «Nous ne pouvons tout avoir — il nous faut faire des compromis.» Gloria Levi est d'accord, mais soutient que le compromis a ses limites; par exemple, rares sont les aînés qui soient prêts à accepter un studio au nom de l'abordabilité.

Joan LeClair ramène la discussion à l'idée de collaboration. Les ateliers ont fait fortement ressortir la nécessité de travailler ensemble, tant à l'intérieur des collectivités qu'avec tous les paliers de gouvernement, pour l'aménagement de n'importe quelle sorte de logement. Gavin Perryman rappelle à tous qu'il est important d'étendre ce processus aux aînés marginalisés — les pauvres et les personnes difficiles à loger.

Dan Pratt termine la discussion en déclarant que les problèmes soulevés ici ne sont qu'un échantillon de ceux qui ont été mentionnés au cours de la conférence, dans les ateliers et en séance plénière. Il demande à tous les participants de prendre les fiches qu'on leur a remises et d'y écrire deux choses. D'un côté, ils doivent rédiger un engagement personnel à l'action et de l'autre, une recommandation à l'intention du comité consultatif permanent sur le logement des aînés.

Avant de recueillir les fiches, on donne aux participants l'occasion de se communiquer leurs engagements et leurs recommandations. Plusieurs participants lisent leur fiche à l'assemblée, se déclarant

engagés envers une action concrète dans des domaines comme la cueillette de l'information, le lobbying et le démarrage des actions communautaires. Les recommandations portent également sur la diffusion de l'information dans la collectivité, le suivi de la conférence, les mesures concrètes sur des dossiers précis comme le logement abordable, le logement en milieu de soutien, l'augmentation des services de soutien comme les soins à domicile et les services d'hommes à tout faire et une meilleure coordination des services. Les participants estiment également que les aînés eux-mêmes doivent participer, en association avec le gouvernement, au processus de repérage des problèmes et d'instauration de changements.

L'étendue et la profondeur des engagements et le sérieux des recommandations témoignent bien de l'effet que la conférence a eu sur les participants. Il est manifeste que ceux-ci désirent travailler chez eux, avec l'aide gouvernementale, à repérer les problèmes de logement et à apporter des solutions.

Dans son allocution de clôture, le coprésident de la conférence, Ian Leman, présente ce qu'il appelle «quelques tuyaux sur ce qui marche et sur ce qui ne marche pas pour aboutir à des résultats concrets.» Il se rapporte à l'allocution prononcée par l'archevêque Ted Scott à la plénière d'ouverture. «Il nous a rappelé qu'il faut jouer un rôle actif pour choisir ce que nous voulons pour l'avenir, tant en ce qui concerne nos décisions personnelles qu'à propos de celles auxquelles nous participons collectivement.»

Encourageant les membres de l'auditoire à participer, à persévérer et à prendre charge, M. Leman souligne qu'il est très important de ne pas supposer que nous savons ce qui convient aux autres. La consultation du client et l'évaluation de ses besoins «feront beaucoup pour rendre vos idées et vos efforts véritablement utiles — et capables de survivre à l'épreuve du temps.»

Rappelant que l'archevêque Scott a conseillé aux participants d'étudier les besoins des aînés dans le cadre de l'ensemble de la collectivité, M. Leman donne le conseil suivant : «D'après mon expérience personnelle, les meilleures idées sont celles qui impliquent la collectivité. N'établissez pas vos plans tout seuls. Demandez-vous si votre projet répond aux besoins, s'il s'insère dans une perspective globale et s'il peut subir l'épreuve du temps. Ensuite vous pourrez tailler votre tissu en fonction de l'habit.»

Il incite les participants à fixer des priorités et à se concentrer sur les éléments prioritaires — et surtout, dit-il «Écoutez.»

Le coprésident **Peter Anderson**, directeur général de la région de la C.-B. et du Yukon de la SCHL, déclare aux participants qu'ils ont dépassé ses attentes pour la conférence : «Les connaissances, les renseignements et les conseils que vous nous avez communiqués sont extrêmement précieux.» Il rend hommage au travail acharné des membres du comité du programme, mentionnant le nom de chacun et les remerciant d'avoir assuré la réussite de la conférence. En terminant, il assure aux participants que le gouvernement est à l'écoute et tiendra compte de leurs préoccupations.

Remerciements

La Société canadienne d'hypothèques et de logement et la **B.C. Mortgage and Housing Commission**, co-organisateurs de la conférence, désirent remercier les membres du comité du programme, les conférenciers, les panelistes, les présidents des ateliers, les animateurs et les rapporteurs pour l'aide qu'ils ont apportée à la planification, à la coordination et à la réalisation de la conférence «Choix d'aujourd'hui, options pour demain : loger nos aînés dans la prochaine décennie.» Ils désirent également remercier les coprésidents, Peter D. Anderson et Ian Leman, de leur leadership et de l'orientation qu'ils ont donnée à la conférence. On trouvera à l'annexe A la liste des membres du comité du programme, tandis que l'annexe B présente la liste des conférenciers. On trouvera à l'annexe C la liste des présidents d'atelier, des animateurs et des rapporteurs. La réussite de la conférence est due en grande partie aux efforts et au dévouement de ces personnes. Les co-organisateurs de la conférence remercient également Yvonne Van Ruskenveld de Victoria (C.-B.) et Claudette Reed Upton de Delta (C.-B.) qui ont produit le compte rendu de la conférence.

Annexe A

Membres du comité du programme

ED APPS
Fédération nationale des retraités et citoyens âgés

PAULINE BARKER
Institut canadien des centres du troisième âge

ERNIE CASSELS
Direction du Pacifique, Légion royale canadienne

VERONIC DOYLE
Fédération de l'habitation coopérative du Canada

AL DROPPO
Association des banquiers canadiens

EDIE FISHER
Task Force for Seniors Housing Information Program

MARY HILL
Conseil consultatif national sur le troisième âge
(Membre de la C.-B.)

GEORGE LAKING
Union of British Columbia Municipalities

DENISE LeBLOND
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

BILL LIUTKUS
Affaires des anciens combattants Canada

BARBARA MAKEPEACE WILSON
Ministry of Social Services and Housing
Senior Citizens Counsellor Program

DONNA McCRIRICK
British Columbia Housing Management Commission

HUGH MILLAR
Seniors' Resources and Research Society

ERIC MOFFATT
Canadian Home Builders' Association of B.C.

MARLEEN MORRIS
Société canadienne d'hypothèques et de logement

CHARLOTTE MURRAY
La voix — le réseau canadien des aînés

SIMON OOSTERHUIS
Race Relations Committee
City of Vancouver

KYOSHI SHIMIZU
La voix — le réseau canadien des aînés

DOUG THALER
Association des compagnies de fiducie du Canada

VI TKACHUK
Manufactured Housing Association of B.C.

ELIZABETH TOVEY
Association canadienne des soins à long terme

MAY Q. WONG
Office for Seniors
Ministry of Health

Annexe B

Index des conférenciers

Anderson, Ken	Atelier 3B
Anderson, Leota	Atelier 3J
Asante, Nadine	Atelier 1B
Audain, Michael	Atelier 1C
Austin, Debbi	Atelier 3E
Black, Suzanne	Atelier 3H
Brewin, Gretchen	Atelier 2A
Bristol, Graeme	Atelier 2F
Bristowe, Elizabeth	Atelier 1B
Brown, Hilary	Atelier 2G
Bunn, Peter	Atelier 3A
Campbell, Gordon	Déjeuner-causerie
Chappell, Neena	Plénière 2
Clerke, Gerald	Atelier 3C
Cobourne, Harry	Atelier 2F
Crockart, Graham	Atelier 1C
Crosby, David	Atelier 3A
Cunningham, Prue	Atelier 2B
Darke, Debra	Plénière 2
Davidson, John	Atelier 1D
Davies, Libby	Cérémonie d'ouverture
Doyle, Veronica	Atelier 3C
Duggan, Anne	Atelier 1B Atelier 3I
Duvall, Elain	Atelier 3C
English, April	Atelier 3D
Fraser, Joyce	Atelier 2G
Gallagher, Karen	Atelier 2C
Garland, Victoria	Atelier 2A
Graf, Mark	Atelier 3G
Gray, Brian	Atelier 3J

Green, Jim	Atelier 2C
Gregory, Anne	Atelier 2F
Gutman, Gloria	Plénière d'ouverture
Hardwick, Frank	Atelier 3C
Hart, Brian	Atelier 3J
Helfrich, Ed	Atelier 3F
Hodge, Gerald	Atelier 2E Atelier 2G
Holland, Bea	Plénière d'ouverture
Howard, Dave	Atelier 3E
Jacobsen, Norman	Cérémonie d'ouverture
Johnston, Bill	Atelier 3B
Lau, Johnathon	Atelier 2D
LeClair, Joan	Plénière de clôture
Levi, Gloria	Plénière de clôture
Loeppky, Denis	Atelier 3D
MacDonald, Val	Atelier 3H
MacPherson, Glenda	Atelier 2C
Moreton, Lillian	Atelier 3F
Murray, Charlotte	Atelier 1B
O'Dea, Jim	Atelier 3D
Olds, Kris	Atelier 2F
Olesen, Willy	Atelier 2G
Pallan, Paul	Dîner-causerie Atelier 3F
Perryman, Gavin	Plénière de clôture
Phillips, June	Atelier 2G
Pratt, Don	Plénière de clôture
Pronovost, Doug	Atelier 1E
Redway, Alan	Cérémonie d'ouverture
Reichardt, Joan	Atelier 2E
Riley, Stephanie	Atelier 1A
Sasvari, Madge	Atelier 2D
Saunders, Bob	Atelier 1E
Scott, Ted	Plénière d'ouverture
Segal, Mary	Atelier 2B
Servizi, Jean	Atelier 2E Atelier 3F

Shklanka, Pat	Atelier 2F
Sorochan, Michael	Atelier 3F
Spicer, Anne	Atelier 1C
Stovold, Kay	Atelier 2B
Strandberg, Coro	Atelier 2D
Symmons, Gwyn	Atelier 2A
Taylor, Kathie	Atelier 3G
Timmins, Leslie	Atelier 3H
Tremayne, Bill	Atelier 3I
Trovato, Art	Atelier 3C
Turner, Bill	Atelier 1E
Vickery, Jack	Atelier 3H
Wareing, Norma	Atelier 3D
Watson, Ken	Atelier 3B
Watson, Ron	Atelier 3I
Watt, Bryan	Atelier 3G
Watts, Teresa	Atelier 3E
Webster, Daisy	Atelier 3H
Williams, Pat	Atelier 3A
Wilson, Jim	Atelier 1C
Wright, Marilyn	Atelier 2C
Yuen, Ron	Atelier 1D
Ziebart, Joseph	Atelier 2E

Annexe C

Présidents et animateurs des ateliers

Chaque atelier comportait un président et un animateur, dont voici la liste. Les présidents agissaient comme modérateurs pendant la première partie de la séance, consacrée aux exposés; les animateurs avaient pour rôle d'orienter la discussion au cours de la seconde partie de la séance et de veiller à ce que chaque participant puisse se faire entendre.

Présidents :

Apps, Ed	Atelier 3G
Barker, Pauline	Atelier 3C
Campbell, Al	Atelier 1B
Cassels, Ernie	Atelier 3I
Crisp, Jim	Atelier 2E
	Atelier 2G
Doyle, Veronica	Atelier 1A
Emery, Betty	Atelier 3F
Geller, Michael	Atelier 1C
LeBlond, Denise	Atelier 2F
Luitkus, Bill	Atelier 2C
McHardy, Joan	Atelier 3D
	Atelier 3E
Morris, Marleen	Atelier 1D
Ormiston, Jim	Atelier 3B
Sashaw, Keith	Atelier 2A
Schmid, Shirley	Atelier 3J
Strandberg, Coro	Atelier 3H
Thaler, Doug	Atelier 3A
Tovey, Elizabeth	Atelier 2B
Tuttle, Rho	Atelier 1E
Wong, May	Atelier 2D

Animateurs :

Holland, Bea	Atelier 2A	(Séance 1)
	Atelier 2C	(Séance 1)
	Atelier 2D	
	Atelier 2F	
	Atelier 3A	
LeClair, Joan	Atelier 3B	
	Atelier 3C	
	Atelier 3D	
	Atelier 3E	
	Atelier 3F	
	Atelier 3G	
	Atelier 3I	
Levi, Gloria	Atelier 1A	(Séance 2)
	Atelier 1B	(Séance 1)
	Atelier 1C	(Séance 1)
	Atelier 1D	(Séance 2)
	Atelier 1E	(Séance 1)
Perryman, Gavin	Atelier 2A	(Séance 2)
	Atelier 2B	
	Atelier 2C	(Séance 2)
	Atelier 2E	
	Atelier 2G	
Pratt, Dan	Atelier 1A	(Séance 1)
	Atelier 1B	(Séance 2)
	Atelier 1C	(Séance 2)
	Atelier 1D	(Séance 1)
	Atelier 1E	(Séance 2)

Annexe D

Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a demandé à Heather Lang-Runtz de rédiger le document suivant destiné à fournir des renseignements à ceux qui s'intéressent au logement du troisième âge au Canada.

Table des matières

I. Introduction **D-3**

La population vieillissante du Canada

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

II. Aide au logement **D-4**

Le rôle du gouvernement fédéral

Coopération fédérale-provinciale

Initiatives du gouvernement de la Colombie-Britannique

Initiatives des gouvernements locaux

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

III. Options de logement **D-11**

Options permettant de vieillir sur place

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

I. Introduction

La population vieillissante du Canada

Le plus important des changements démographiques dans la société nord-américaine est le vieillissement rapide de la population. Il en résultera des défis pour les secteurs public et privé au cours des 50 prochaines années.

On estime qu'il y a actuellement plus de trois millions de Canadiens qui ont 65 ans et plus. Le segment des aînés croît à un rythme beaucoup plus rapide que le reste de la population. Les 65 ans et plus croîtront à un rythme très rapide au cours des décennies à venir, surtout après l'an 2011, date où la génération du «baby boom» atteindra cet âge. On prévoit que le nombre des personnes de 75 ans et plus triplera, en partie en raison d'une espérance de vie accrue.

Bon nombre d'aînés de 75 à 84 ans peuvent commencer à avoir besoin de soins spéciaux et de soutien, tandis que les aînés plus jeunes peuvent n'avoir besoin que d'un contrôle médical et d'une surveillance occasionnelle. La majorité des membres de la cohorte des 85 ans et plus peut avoir besoin de divers services médicaux, de surveillance et d'alimentation, de médicaments, de même que d'aide en matière de logement, de revenu et des activités de la vie quotidienne.

Les projections révèlent également que les personnes de 75 ans et plus devront recourir à une population relativement plus petite et plus jeune pour les divers appuis sociaux dont ils ont besoin.

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

Environ 85 p. 100 des personnes de 65 ans et plus sont parfaitement autonomes dans leur propre collectivité. Mais certaines d'entre elles ont besoin d'une certaine aide externe pour faire face aux tâches de la vie quotidienne, tandis que d'autres peuvent n'avoir aucune autonomie.

Traditionnellement, ce sont les membres de leurs familles, surtout les filles, qui assuraient la plupart des services aux personnes âgées. Toutefois, ce scénario se modifie et on recourt aux services communautaires, car un plus grand nombre de femmes entrent dans la population active.

Partout au Canada, on s'est occupé d'accroître et d'améliorer les services communautaires pour les aînés. Cependant, les services offerts varient considérablement d'une province et d'une localité à l'autre.

Les services à domicile sont souvent subventionnés par les ministères provinciaux de la Santé et des Services communautaires ou sociaux et bénéficient de l'aide du gouvernement fédéral par l'entremise du Régime d'assistance publique du Canada. Les services dits à domicile peuvent comprendre : des équipes médicales communautaires, des travailleurs sociaux, des planificateurs de réinsertion sociale, des soins aigus et chroniques à domicile, une aide ménagère intégrée pour les personnes âgées fragiles, des agences communautaires de soutien à domicile, l'aide familiale, les infirmières et thérapeutes visiteurs, les popotes roulantes, les services d'escorte, les transports et les programmes de jour. Les agences communautaires ou locales peuvent fournir des renseignements et des centres d'acheminement, des centres destinés aux aînés et des agences familiales.

À l'autre extrémité du spectre, on trouve les installations de soins à long terme pour les aînés qui ont besoin de surveillance et de soins intensifs. Dans les institutions résidentielles, le résident doit pouvoir être autonome; dans les centres d'hébergement, le résident a besoin d'au moins une heure et demie de soins infirmiers chaque jour. On s'occupe également de plus en plus d'aménager des installations communautaires pour permettre aux aînés d'avoir accès à divers types de programmes.

Etant donné que la plupart des aînés préfèrent habiter chez eux ou dans un cadre qui leur assure une certaine autonomie, il est devenu extrêmement important d'offrir un logement suffisant, approprié et abordable. En fait, la gamme des options de logement offertes ou assurées par divers groupes du secteur public et du secteur privé a connu une croissance spectaculaire au cours des 30 dernières années. (On trouvera un bref résumé de ces options au troisième chapitre, «Options de logement.»)

II. Aide au logement

Le vieillissement de la population, s'ajoutant à une baisse du taux de mortalité, a des conséquences graves pour ceux qui fournissent les services médicaux, les services sociaux et le logement. Dans le domaine du logement, cette situation démographique présente des défis et des occasions aux gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, de même qu'aux organismes privés et sans but lucratif.

Le rôle du gouvernement fédéral

Au Canada, l'aide au logement est assurée aux personnes âgées au moyen de divers instruments, depuis des subventions jusqu'à des mesures non monétaires. Depuis l'adoption de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) dans les années 40, le gouvernement fédéral utilise une société d'État, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour appliquer les programmes fédéraux d'aide au logement.

La SCHL aide les ménages dans le besoin qui ne peuvent obtenir un logement abordable, de taille et de qualité suffisantes, dans le marché libre. Cet organisme fédéral de logements est chargé d'administrer quelque 343 750 logements sociaux et lits destinés aux familles, aux Canadiens âgés et aux groupes présentant des besoins spéciaux, y compris environ 7 300 logements coopératifs bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé. En outre, la SCHL assure également une orientation nationale pour l'administration de 248 784 logements publics par les provinces.

En 1990, la SCHL dépensera 1,8 milliard de dollars, la plus grande partie de ce budget étant destinée aux activités de logement social.

Coopération fédérale-provinciale

Pour améliorer la coopération fédérale-provinciale, le gouvernement fédéral a mis sur pied en 1984-85 un processus de consultation qui comportait des discussions poussées avec les provinces et les territoires. Ces discussions portaient sur des façons de coordonner les mesures fédérales et provinciales, de réduire le double emploi entre les deux ordres de gouvernement et de favoriser une participation accrue des provinces à la planification, à l'application et au financement du logement social.

Cette collaboration est avantageuse pour les deux ordres de gouvernement. Le gouvernement fédéral est assuré, par une collaboration accrue et permanente entre lui et les provinces et par une planification conjointe, de l'utilisation la plus efficace et d'un meilleur ciblage des ressources disponibles. Les gouvernements provinciaux et territoriaux peuvent mieux cibler les programmes de logement social en fonction des besoins régionaux.

Les accords globaux et les accords de mise en oeuvre conclus avec les provinces et territoires participants exposent les devoirs de chaque partie, les conditions de l'administration par la province, les dispositions financières (y compris le partage des coûts), les groupes-cibles qui doivent être desservis par les programmes et des devis détaillés des programmes.

Toute l'aide accordée par ces programmes à frais partagés est ciblée sur les ménages canadiens qui éprouvent les besoins les plus impérieux. Ces ménages habitent des logements de mauvaise qualité ou surpeuplés, car ils n'ont pas les moyens de se procurer un logement de taille et de qualité suffisantes, ou bien ils habitent des logements de qualité et de taille suffisantes, mais au prix de problèmes d'abordabilité.

Voici une brève description de ces programmes fédéraux-provinciaux :

- **Programme de logement sans but lucratif** — Ce programme est destiné à venir en aide aux ménages nécessiteux qui ne peuvent obtenir des logements locatifs appropriés et abordables dans le marché privé. À cette fin, le programme aide les organismes qui conviennent de fournir des logements aux ménages éprouvant des besoins impérieux. L'aide est également offerte aux organismes de parrainage publics ou privés sans but lucratif pour la construction ou l'achat de logements qu'ils administreront et dont ils seront propriétaires. Là où il existe un besoin, des logements peuvent être construits expressément pour les Canadiens âgés qui, comme d'autres ménages habitant des logements sans but lucratif, versent un loyer proportionné au revenu.

- **Programme de supplément-logement** — Ce programme vient en aide aux locataires éprouvant des besoins impérieux, y compris des personnes âgées, en subventionnant les loyers dans des immeubles locatifs du marché ou des coopératives qui correspondent aux normes minimales de propriété de la SCHL. Les propriétaires-bailleurs reçoivent la différence entre le loyer versé par le client et le loyer convenu du marché; les clients versent un loyer proportionné au revenu.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements** — L'aide prend la forme d'un prêt, susceptible de remise partielle, permettant aux propriétaires-occupants éprouvant des besoins impérieux de réparer, de rénover ou d'améliorer leur logement de façon à atteindre un niveau minimum de santé et de sécurité.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements pour les handicapés** — Les fonds provenant de ce programme servent à aider les propriétaires-occupants ou les propriétaires-bailleurs à modifier leur immeuble en fonction des personnes handicapées. Les propriétaires-occupants reçoivent un prêt susceptible de remise, dont le montant dépend du revenu du ménage. De même, les propriétaires-bailleurs sont admissibles à un tel prêt, pourvu qu'ils conviennent d'accepter un plafond de loyer pour les logements modifiés.
- **Programme de réparations d'urgence** — Des contributions sont fournies aux clients admissibles qui habitent des logements ruraux de mauvaise qualité en vue de réparations d'urgence nécessaires pour éliminer les risques pour la santé et la sécurité.
- **Logements pour les Indiens dans les réserves** — Le Programme de logement sans but lucratif et le Programme d'aide à la remise en état des logements sont offerts dans les réserves, sans différence quant à l'aide offerte. Dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif, l'aide est accordée aux conseils de bande et à des groupes indiens sans but lucratif pour la construction de logements dans les réserves; cette aide prend la forme d'une assurance-prêt hypothécaire sur les coûts d'immobilisations de l'ensemble. Les prêts sont consentis par des prêteurs agréés, à qui le ministère des Affaires indiennes et du Nord (MAIN) offre une garantie ministérielle. On offre également une réduction du taux d'intérêt à 2 p. 100. C'est la SCHL qui applique les programmes tandis que le MAIN se charge de la planification et de l'affectation des budgets.
- **Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones urbains** — L'aide est accordée aux ménages autochtones urbains qui éprouvent des besoins impérieux de logement; des cibles spéciales ont été établies pour les autochtones. Destinée aux logements locatifs sans but lucratif ou aux logements coopératifs, l'aide est proportionnée, de telle sorte que les locataires ne consacrent au loyer qu'un pourcentage préétabli du revenu du ménage.
- **Programme d'accession à la propriété, de location avec option d'achat et de logement locatif pour les ruraux et les autochtones** — L'aide est destinée aux familles et aux particuliers admissibles (ceux qui éprouvent des besoins impérieux de logement) dans les régions rurales et dans les localités de moins de 2 500 personnes, afin de leur permettre d'obtenir un logement approprié et abordable à titre de propriétaires ou de locataires. L'aide assure que les propriétaires ou locataires ne paient pas plus qu'un pourcentage préétabli de leur revenu pour le logement. Les propriétaires doivent fournir une mise de fonds de 10 p. 100.

Les programmes de logement social du gouvernement fédéral sont également offerts aux sans-abri : le Programme de logement sans but lucratif crée des logements ou des lits permanents dans des installations nouvelles et existantes, dont certains sont destinés aux célibataires à faible revenu, aux chômeurs, aux petits salariés et aux travailleurs à temps partiel; le Programme de logement pour les autochtones urbains comporte la création de nouveaux logements, y compris des auberges, destinés aux ménages autochtones à faible revenu dans les centres urbains; enfin, le supplément-

logement est offert à des particuliers habitant des logements locatifs privés ou coopératifs. Au cours de l'Année internationale du logement des sans-abri (1987), la SCHL a engagé 1,7 million de dollars pour la recherche en vue de mesurer la portée du phénomène des sans-abri, d'en préciser les causes, de dégager des solutions et d'étudier de nouvelles démarches.

Programmes fédéraux appliqués par la SCHL

En plus des programmes à frais partagés par les gouvernements fédéral et provinciaux dont nous avons déjà parlé, le gouvernement fédéral applique plusieurs autres programmes par l'entremise de son organisme de logement, la SCHL, et s'occupe de diverses entreprises de recherche et de développement. D'une façon ou d'une autre, directement ou indirectement, ces mesures influencent le logement pour la population âgée du Canada.

- **Programme fédéral des coopératives d'habitation** — L'actuel programme des coopératives d'habitation a été lancé en 1986, à titre expérimental pour cinq ans. Au moyen d'un prêt hypothécaire indexé — instrument hypothécaire novateur jamais utilisé auparavant en Amérique du Nord — on accorde une aide aux ménages à revenu modeste incapables d'avoir accès à la propriété pour leur permettre d'acquérir la sécurité d'occupation. Les groupes admissibles à l'aide sont des organismes sans but lucratif constitués en sociétés qui fournissent des logements à leurs membres, dont bon nombre peuvent être des aînés. Des prêts sans intérêt ou des fonds pour l'élaboration de projet, pouvant atteindre 500 000 $, sont assurés pour l'élaboration des projets. Le taux d'intérêt se calcule d'après le rendement réel souhaité par le prêteur plus un taux variable, rectifié en fonction de l'indice des prix à la consommation.
- **Titres hypothécaires** — Des certificats de placement semblables à des obligations gouvernementales, appelés titres hypothécaires, donnent un rendement plus élevé que les obligations parce qu'elles représentent les intérêts d'un ensemble de créances hypothécaires résidentielles de premier rang assurées aux termes de la LNH. La plus petite coupure est de 5 000 $ (un bloc des titres hypothécaires a une valeur d'au moins deux millions de dollars). On assure aux investisseurs un taux de rendement intéressant, une liquidité élevée et des versements mensuels de principal et d'intérêt garantis par la SCHL. Pour les émetteurs, les titres hypothécaires représentent une nouvelle source de fonds pour les prêts résidentiels et un nouveau placement sûr pour leurs clients. Les propriétaires éventuels bénéficient de prêts hypothécaires à plus long terme et d'une plus grande stabilité du marché hypothécaire. Les titres hypothécaires signifient également un accroissement de la confiance des consommateurs et de l'activité des secteurs de la construction et de l'immobilier, deux avantages pour le marché résidentiel. Ces titres sont offerts à tous ceux qui désirent les acheter, y compris les retraités, par les courtiers en placement, les banques, les sociétés de fiducie et d'autres institutions financières.
- **Assurance-prêt hypothécaire** — La SCHL assure les prêteurs agréés aux termes de la LNH contre le défaut de paiement des versements hypothécaires par les emprunteurs. L'emprunteur obtient un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur agréé; un droit de demande et une prime sont versés à la SCHL pour l'assurance-prêt hypothécaire. Si le créancier ne s'acquitte pas de ses obligations et si la situation ne peut être résolue, le prêteur acquiert la propriété au moyen de recours judiciaires. Après la cession du titre à la SCHL ou la vente pour déficit résiduaire, le prêteur présente une demande de règlement au Fonds d'assurance hypothécaire pour couvrir les pertes définies. L'assurance LNH facilite à tous les Canadiens l'accès à la propriété en leur permettant d'acheter une maison avec une mise de fonds minimale de 10 p. 100.
- **Mesures de recherche et de développement** — Outre ces subventions directes et ces programmes hypothécaires accessibles aux personnes âgées, la SCHL accorde également une aide «moins évidente» de diverses façons. En

particulier, la SCHL a mis en place diverses mesures, plusieurs en collaboration avec les organismes provinciaux de logement et le secteur privé, qui visent à élargir la gamme des choix de logement offerte aux Canadiens âgés; il s'agit notamment d'un programme biennal de prix d'excellence en matière de logement, de projets-pilotes (p. ex. les pavillons-jardins), de l'élaboration de plusieurs modèles de recherche et de simulation pour la prévision des tendances, de la publication de divers documents de recherche et de l'application d'études de recherche.

Ces mesures ne sont pas administrées isolément. Le Comité de recherche sur le logement de la SCHL, qui comprend des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, des organismes sans but lucratif et de l'industrie, se réunit deux fois par année pour parler de la recherche sur le logement au Canada. Ses principaux objectifs sont de dégager les problèmes en matière de logement, d'échanger des idées sur les orientations et les priorités, de sorte que les ressources restreintes de recherche puissent être concentrées sur les questions fondamentales, stimuler l'investissement pour la recherche et le développement et réduire au minimum le double emploi.

Autres programmes fédéraux

- **Le Programme pour l'autonomie des anciens combattants**, administré par le ministère des Affaires des anciens combattants, vise à aider les anciens combattants à maintenir ou à améliorer leur qualité de vie. Plus précisément, on leur accorde des fonds pour les aider à demeurer en santé et autonome dans leur propre foyer et leur propre localité.
- Par l'entremise du **Régime d'assistance publique du Canada**, administré par Santé et Bien-être Canada, le gouvernement fédéral partage avec les provinces et territoires le coût de l'aide aux personnes dans le besoin, y compris les personnes âgées. L'aide peut comprendre des aliments, le logement ou les soins dans des centres d'hébergement.
- Le **Programme d'aide à l'autonomie des aîné(e)s** finance des groupes sans but lucratif qui organisent des projets visant à améliorer l'autonomie et la qualité de vie des personnes âgées.

En outre, dans le cadre des **Programmes de financement et des programmes établis et de péréquation**, des dispositions intergouvernementales de financement ont été prises pour, notamment, l'assurance-hospitalisation, l'assurance-santé et les soins de santé prolongés. Le financement des programmes de service social et de santé est donc partagé par les gouvernements fédéral et provinciaux, le fédéral finançant les services médicaux et de santé assurés par Santé nationale et Bien-être social Canada. Cette source de financement est également utilisée pour financer la composante de soins de divers ensembles de logements pour les personnes qui présentent des besoins particuliers, bien que la SCHL facilite le financement du coût total de l'ensemble au moyen de l'assurance-prêt hypothécaire. Le financement provincial est généralement destiné aux programmes sociaux et aux programmes de santé.

Initiatives du gouvernement de la Colombie-Britannique

Le nombre d'aînés habitant la Colombie-Britannique représente un pourcentage de la population supérieur à la moyenne nationale.

Programmes provinciaux de logement pour les aînés

En réponse aux besoins de logement et aux besoins financiers de ses aînés, le gouvernement provincial offre plusieurs programmes. La plupart des programmes de logement sont administrés par l'organisme de logement de la province, la British Columbia Housing Management Commission (Commission d'habitation de Colombie-Britannique); toutefois le Programme d'aide au logement des aînés locataires (SAFER - Shelter Aid for Elderly Renters) est administré directement par le ministère des Services sociaux et du Logement tandis que l'aide pour les taxes foncières est administrée par le ministère des Finances et des Relations publiques.

En outre, divers ministères et organismes provinciaux offrent des programmes visant à

favoriser l'autonomie des aînés. Le ministère de la Santé comporte une division des soins permanents, qui offre des centres de court séjour pour évaluation et traitement, des services de maintien à domicile avec plan de soins et des services cliniques à domicile. Ces programmes intègrent les soins de santé destinés aux malades chroniques et aux adultes handicapés et infirmes, particulièrement les aînés, en un seul ensemble de services.

Les programmes de soins permanents à long terme ont pour but d'aider les adultes souffrant de problèmes de santé à long terme à conserver un niveau optimal d'autonomie. Les services peuvent être assurés à domicile (auxiliaires familiales, popotes roulantes), dans la communauté (garderies pour adultes, équipes d'intervention d'urgence) ou dans un cadre institutionnel (foyers de soins familiaux, foyers collectifs et établissements de soins intermédiaires).

Le programme de soins à domicile assure des soins infirmiers professionnels à domicile, tandis que les services de physiothérapie fournissent également à domicile des services de traitement, de consultation et de prévention.
Le ministère des Services sociaux et du Logement parraine un programme de cartes d'autobus pour les aînés à faible revenu et les personnes handicapées; le réseau de transport en commun offre aussi des services de transport spéciaux pour les personnes handicapées et les aînés qui ne peuvent pas utiliser les transports publics ordinaires.

Commission d'habitation de la Colombie-Britannique (BCHMC — British Columbia Housing Management Commission)

Des programmes de logement social à l'intention des aînés sont administrés par la Commission et financés dans le cadre de diverses ententes provinciales ou fédérales-provinciales. Ces programmes comprennent :

Les logements administrés par la BCHMC — Dans le cadre de ce programme, la commission gère directement 7 600 logements publics pour les ménages à faible revenu. Les loyers sont fixés à 30 p. 100 du revenu du locataire.

Au total, la Colombie-Britannique compte 24 000 logements pour les aînés.

Programme de logement sans but lucratif — Ce programme a pour but d'aider les associations sans but lucratif, les coopératives et les organismes publics à fournir des logements aux aînés, aux familles et aux personnes handicapées à faible revenu. Dans la plupart des cas, la province achète le terrain et le loue à l'organisme de parrainage pour 60 ans. Une subvention fédérale-provinciale, dont les coûts sont partagés d'après la formule 67 p. 100/33 p. 100, comble l'écart entre les coûts d'exploitation et les loyers, fixés à 30 p. 100 du revenu des locataires.

Programmes de supplément de loyer — Les suppléments de loyer servent à combler l'écart entre les coûts d'exploitation et les loyers versés par les locataires dans les logements sans but lucratif et dans certains logements coopératifs.

Au total, 17 500 logements sont admissibles au supplément de loyer en C.-B.

Programme de logements avec services de soins (Special Facilities Housing) — Les personnes handicapées qui ont besoin de services sur place et qui ont droit à un logement selon l'un des ministères provinciaux de parrainage bénéficient de ce programme, qui aide les groupes sans but lucratif à offrir des logements permanents. Une subvention fédérale-provinciale, dans une proportion de 67 et 33 p. 100, sert à combler la différence entre les coûts de fonctionnement de la composante logement de l'établissement et la part du locataire, qui équivaut à 30 p. 100 de son revenu brut. Les coûts liés au personnel et aux éléments autres que le logement sont assumés par le ministère provincial ou le groupe de parrainage qui accepte de le faire.

Programme de logements spéciaux (Special Purpose Housing) — Les groupes sans but lucratif peuvent recevoir de l'aide pour fournir des foyers temporaires ou d'urgence, loger des enfants et fournir des établissements de soins infirmiers à long terme. L'aide, sous forme d'une réduction hypothécaire faisant passer le taux d'intérêt

à 2 p. 100, est partagée dans une proportion de 67 et 33 p. 100 en vertu d'une entente fédérale-provinciale. Les personnes admissibles paient un taux quotidien fixe, déterminé par le ministère de parrainage.

Programme de construction de logements locatifs en C.-B. (B.C. Rental Supply Program) — Pour augmenter le parc de logements locatifs dans les régions où le taux d'inoccupation est faible, la commission a offert aux promoteurs une aide sous forme d'intérêts réduits, au moyen de trois appels d'offres. La préférence a été accordée aux promoteurs dont les ensembles représentent la meilleure valeur pour les subventions provinciales.

Ministère des Services sociaux et du Logement

- **Aide au logement des aînés locataires (Shelter Aid for Elderly Renters)** — Les aînés de plus de 60 ans qui habitent un logement locatif du marché et dont le revenu est faible ou modéré peuvent recevoir une aide financière correspondant à la différence entre 30 p. 100 de leur revenu et leur loyer, jusqu'à concurrence d'un loyer maximum de 520 $ pour les célibataires et de 575 $ pour les couples.
- **Revenu de base garanti (Guaranteed Available Income for Need — GAIN)** — Ce programme permet de répondre aux besoins fondamentaux des personnes sans emploi et sans autre moyen de soutien au moyen d'une allocation fixe de soutien et d'une allocation variable de logement. Les aînés qui ne sont pas admissibles à la pension de vieillesse peuvent être admissibles à ce programme.

Ministère des Affaires municipales, des Loisirs et de la Culture

- **Programme de subventions pour les propriétaires-occupants (Homeowner Grant Program)** — Ces subventions offrent une réduction des impôts fonciers pouvant atteindre 430 $ pour les propriétaires-occupants et 700 $ pour les propriétaires-occupants de plus de 65 ans qui sont handicapés ou qui logent un conjoint ou un parent handicapé. Il est offert à tous les propriétaires-occupants à leur adresse principale, y compris ceux qui habitent des maisons mobiles. Une subvention supplémentaire équivalant à 25 p. 100 du solde des taxes scolaires après application de la subvention pour propriétaires-occupants a été ajoutée en 1990.

Ministère des Finances et des Relations publiques

- **Programme de report des impôts fonciers (Land Tax Deferment Program)** — Les propriétaires-occupants de plus de 60 ans peuvent reporter le paiement des impôts fonciers sur leur résidence principale. Les veufs et veuves ainsi que les propriétaires-occupants handicapés admissibles sont également admissibles à ce programme. Les impôts reportés sont payés, avec intérêts, au moment où la propriété change de propriétaire.

Recherche en cours

Le logement en milieu de soutien est conçu pour faire le pont entre le logement traditionnel et les soins en résidence ou en établissement. Dans l'espoir de déterminer la gamme des options qui convient et de préciser la demande ou le besoin de telles options, le gouvernement provincial, par l'entremise du ministère de la Santé et de celui des Services sociaux et du Logement, a récemment entrepris une étude globale. À partir d'une évaluation détaillée des besoins et des exigences de sa population d'aînés, le gouvernement analysera les options de logement en fonction de leurs méthodes d'application, des formes de construction et de la rentabilité. L'étude portera sur les rôles que pourraient jouer le ministère de la Santé et celui des Services sociaux et du Logement en matière de logement en milieu de soutien.

Initiatives des gouvernements locaux

De nombreux gouvernements municipaux ainsi que des associations bénévoles et du secteur privé travaillant au palier local ont également pris l'initiative d'assurer des services sociaux et des services liés à la santé aux personnes âgées. En outre, il est fréquent que les municipalités régionales ou locales

agissent comme agents d'application pour les programmes financés soit par la province, soit par le gouvernement du Canada.

Il n'est pas rare qu'il y ait des différences marquées quant au type de services offerts d'une municipalité ou d'une région à l'autre, surtout parce qu'il y a de fortes variations au titre de la capacité de financer ou de fournir un service. Cette situation se produit plus souvent dans les régions rurales où l'assiette fiscale est souvent insuffisante pour permettre des mesures locales.

Les gouvernements locaux peuvent offrir les sortes suivantes de programmes de soutien à domicile :

- infirmières visiteuses et services de soins à domicile;
- services d'aide ménagère;
- popote roulante;
- soins de répit;
- services de transport ou réduction du prix des billets de transport public pour les aînés;
- services de soins de jour;
- centres de l'âge d'or;
- programmes d'extension;
- services d'aide à domicile;
- centres de services de soutien pour les aînés; et
- visites amicales.

Les entreprises du secteur privé offrent également des services de soutien ou de l'équipement, contre rémunération, aux personnes âgées. On trouve des services tels : les systèmes d'intervention d'urgence, les soins à domicile et les services de coiffeur à domicile.

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

D'autres intervenants contribuent à l'amélioration du logement pour les Canadiens et pour les personnes âgées. Bien que chacun de ces organismes nationaux de logement ait un intérêt particulier ou parle au nom d'un secteur donné de la population, d'une façon ou d'une autre chacun a aidé à promouvoir la qualité de vie et la qualité du logement.

Les associations nationales qui s'occupent directement de logement sont l'Association canadienne des constructeurs d'habitation, l'Institut canadien de l'habitation usinée, l'Institut canadien d'aménagement urbain, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et la Fédération canadienne des municipalités. En bref, ces associations s'intéressent aux domaines suivants :

- **Association canadienne des constructeurs d'habitation (ACCH)** — Puisque la plupart des aînés se préoccupent de conserver leur autonomie, en maintenant leur sécurité financière et leur mode de vie, il faut offrir un éventail beaucoup plus grand de choix. À titre de porte-parole de l'industrie privée de la construction domiciliaire, l'ACCH étudie des options qui permettront de répondre aux besoins divers des aînés. Ces options comprennent des logements transformables, des pavillons-jardins et des collectivités de retraite. L'Association intervient également auprès du gouvernement fédéral en vue d'obtenir des mesures susceptibles d'accroître l'abordabilité des logements du troisième âge. Il s'agit notamment d'allocations de logement pour les aînés, de mesures fiscales et d'assouplissement du zonage pour permettre la cohabitation et d'autres options novatrices en matière de logement.

  On peut constater concrètement l'intérêt que porte l'ACCH au logement du troisième âge par la création récente d'un conseil du logement du troisième âge.

- **Institut canadien de l'habitation usinée** — Organisme national représentant l'industrie de l'habitation usinée, cet institut s'intéresse principalement aux maisons mobiles et aux logements modulaires. Ce type de logement s'avère depuis longtemps intéressant pour les aînés. Les maisons mobiles dans des parcs dotés de tous les services offrent la sécurité, l'entretien, les agréments et la structure sociale des logements en copropriété, sans parler de l'intimité et du fait que le logement n'ait qu'un étage. Les petites maisons modulaires ont les mêmes avantages.

Le projet-pilote de pavillons-jardins de la SCHL utilisait uniquement des maisons mobiles et des logements modulaires, et l'on prévoit que ce type de logement deviendra de plus en plus populaire à mesure qu'augmentera le nombre des aînés.

- **Institut canadien d'aménagement urbain (ICAU)** — L'Institut est un organisme indépendant sans but lucratif représentant divers professionnels du secteur privé qui ont un intérêt commun pour l'urbanisme, l'aménagement et le réaménagement au Canada. Les membres comprennent des propriétaires, des promoteurs, des constructeurs de complexes et d'immeubles industriels, commerciaux et résidentiels, des banquiers et des investisseurs ainsi que des professionnels et des experts-conseils des domaines connexes. Au cours des dernières années, l'Institut a fait un apport précieux aux discussions sur l'abordabilité du logement pour les Canadiens à revenu faible et modeste, particulièrement les personnes âgées.
- **Fédération de l'habitation coopérative (FHC)** — Les coopératives sont des organismes sans but lucratif appartenant aux résidents membres dans le cadre d'une structure de comité; chaque membre a une part et un vote. Certaines coopératives, qui assurent de diverses façons la sécurité d'occupation, sont destinées aux personnes âgées.

  En représentant les préoccupations des coopératives membres au palier fédéral, la FHC est en mesure de préconiser des modifications aux programmes nationaux de logement et d'intervenir en faveur de nouveaux programmes (p. ex. le programme fédéral des coopératives d'habitation, qui présente une technique novatrice de financement).
- **Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine (ACHRU)** — Le secteur sans but lucratif, avec l'aide de tous les paliers de gouvernement, participe à l'application d'une bonne partie des programmes de logement social du pays. Bon nombre de ces ensembles intègrent les aînés dans des lotissements familiaux, ce qui leur offre la sécurité, la compagnie, un emplacement approprié et l'abordabilité. La majorité du secteur de logement public sans but lucratif du Canada appartient à l'ACHRU, qui préconise des logements suffisants et abordables pour les Canadiens à revenu faible ou modeste.
- **Fédération canadienne des municipalités** — Porte-parole officiel d'un grand nombre des gouvernements locaux du Canada, la Fédération canadienne des municipalités s'occupe de diverses questions, notamment du logement. Avec l'aide financière de la SCHL, le groupe de travail de la Fédération sur le logement s'occupe actuellement d'un projet tripartite de réforme réglementaire avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et l'Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine. Ce projet a pour objectif de faciliter la réforme municipale des règlements de zonage, ce qui encourage de nouvelles formes de logement (p. ex. les pavillons-jardins, les appartements accessoires, la conversion).

En plus de ces associations axées sur le logement, d'autres organismes, qui représentent des aînés et d'autres groupes à besoins spéciaux, préoccupés de questions sociales et de pauvreté, intéressés aux aspects techniques du logement ou à la statistique du logement, jouent un rôle de plus en plus important en ce qui concerne les services de logement et les services sociaux pour les aînés. Des forums comme les conférences territoriales-provinciales sur le logement des personnes âgées, organisés conjointement avec la SCHL, permettent de faciliter le dialogue entre l'industrie du logement et ces organismes de défense d'intérêts particuliers.

III. Options de logement

En comparaison de ce qui se faisait il y a même seulement deux décennies, la gamme des options de logement offerte aux personnes âgées à revenu faible, moyen ou élevé s'est beaucoup élargie, grâce à une plus grande conscience et sensibilité aux besoins et aux exigences de ce secteur important de la population. Bien que bon nombre des options suivantes ne soient pas encore offertes ou alors seulement en certains endroits, elles sont répertoriées ici en raison de l'intérêt qu'elles peuvent présenter pour les aînés.

Options permettant de vieillir sur place

Diverses options de logement sont offertes aux personnes âgées qui désirent demeurer dans leur propre maison tout en améliorant leur qualité de vie, leur sécurité et leur situation financière. Ces options sont les suivantes :

- **Rénovation/modification de la maison** — Des modifications telles des points d'appui dans les salles de bain, des armoires et des comptoirs de cuisine abaissés et l'accès au fauteuil roulant peuvent aider les aînés à conserver leur autonomie.
- **Systèmes d'intervention d'urgence** — Ces systèmes sont actuellement assurés par des organismes publics sans but lucratif et des organismes privés et donnent aux aînés la sécurité de savoir qu'ils recevront de l'aide en cas d'urgence.
- **Cohabitation** — La cohabitation avec d'autres personnes, jeunes ou âgées, peut donner aux propriétaires âgés la compagnie dont ils ont besoin et un sentiment de sécurité.
- **Appartements accessoires** — Un appartement accessoire (qui doit être approuvé par la municipalité) est un logement autonome que l'aîné peut soit louer lui-même ou louer à des locataires. En plus des avantages de compagnie et de sécurité, le propriétaire peut jouir d'un bénéfice monétaire.
- **Plans de transformation de l'avoir propre** — Ces plans permettent aux personnes âgées de convertir l'avoir propre accumulé dans leur maison en revenu supplémentaire, ce qui peut leur permettre de demeurer dans leur maison.
- **Services de soutien** — Comme nous l'avons dit ci-dessus, toute une gamme de services sont offerts par divers organismes publics, privés et bénévoles pour aider les aînés à habiter chez eux.

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Plusieurs dispositions permettent aux aînés d'habiter des logements indépendants tout en étant à proximité de leur famille et de leurs amis qui peuvent leur donner un soutien officieux.

- **Duplex et triplex** — Un célibataire ou un couple âgé peut occuper l'un des logements tandis que des parents ou des amis occupent l'autre.
- **Cohabitation et appartements accessoires** — L'aîné occupe un appartement accessoire dans la maison d'un ami ou d'un membre de sa famille.
- **Logements bifamiliaux** — Il s'agit d'une paire de logements jumelés, un étant un logement familial et l'autre un petit logement (d'ordinaire d'un seul étage) conçu de façon à répondre aux besoins d'une personne âgée. Il a sa propre entrée et son propre numéro civique.
- **Pavillons-jardins** — Il s'agit de petites maisons autonomes, conçues pour les personnes âgées, placées sur le même terrain que la maison d'un membre de la famille. Cette option exige une modification du règlement de zonage.
- **Logements transformables** — Ces logements peuvent être transformés facilement et à peu de frais par la famille lorsqu'il deviendra nécessaire d'y inclure un appartement. Cet appartement pourrait être occupé par une personne âgée, ou alors le propriétaire pourrait être une personne âgée qui loue cet appartement pour obtenir un revenu supplémentaire.

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

Il arrive que des personnes âgées jugent que le temps est venu de choisir un mode de vie expressément conçu pour eux. Les options qui comportent une ségrégation en fonction de l'âge sont les suivantes :

- **Logements de retraite protégés** — Ces appartements ou groupes de maisons d'un étage construits expressément pour les aînés sont conçus pour permettre l'autonomie. Ils comprennent des systèmes d'intervention d'urgence et un directeur qui assure une aide informelle.
- **Cohabitation** — Ces logements fournissent un milieu de type familial et peuvent recevoir un maximum de dix aînés, qui

partagent la salle à manger, les locaux de loisirs et les locaux collectifs. Les appartements privés peuvent être soit des appartements autonomes, soit des studios.

- **Logements-foyers** — Ces logements sont semblables à la catégorie précédente, mais à plus grande échelle. Ils assurent un plus grand nombre de services, y compris les repas et l'aide ménagère. Les occupants ont leurs propres appartements, qui comprennent une cuisinette, et prennent au moins un repas par jour dans une salle à manger commune. D'ordinaire, ces logements appartiennent à un organisme public ou sans but lucratif.
- **Maisons de type Abbeyfield** — Une aide ménagère à domicile s'occupe du fonctionnement de la maison, des courses et de la préparation des repas.
- **Logements coopératifs du troisième âge** — Les coopératives d'habitation offrent la sécurité d'occupation ainsi que le contrôle et la gestion du projet par les résidents. Certains ensembles sont financés par les membres.
- **Foyers collectifs satellites** — Les aînés habitent dans une famille, dans une maison traditionnelle, et passent la journée dans une installation voisine qui offre un programme de soins de jour.
- **Villages de retraite** — Destinés à la population des aînés actifs et indépendants, ces collectivités présentent diverses tailles, depuis les petits immeubles d'habitation jusqu'aux lotissements complets ou même aux petites villes. Les logements peuvent être de petites maisons, des maisons mobiles ou des appartements. Des magasins, des installations de loisirs et des installations sociales sont fournis.
- **Collectivités de retraite de maisons mobiles** — Ces maisons sont d'ordinaire situées à la campagne ou en banlieue et, comme les collectivités de retraite, offrent toute une variété de services et d'installations. Cependant, cette option est généralement plus abordable.
- **Communautés de retraite offrant un éventail de soins** — Ces communautés offrent tout le spectre des soins permanents, depuis l'autonomie jusqu'aux soins infirmiers. La gamme de services, de types de logements et d'installations est donc considérable.